

PROAKTIV

Barnevennlig og etterspurt
beliggenhet på Volla

Stor og oppgradert
enebolig over to plan
med godkjent utleiedel

ODALSGATA 54A



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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Odalsgata 54A, 2003
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1638, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 12.750.000,-

Omkostninger: 337.740,-

Totalpris: 13.087.740,-

Kommunale avgifter: 39.197,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961, renoverert 2008.

Soverom: 5

BRA: 279 m²

BRA-i: 252 m²

Garasje/Parkering: Parkering i integrert
garasje og på egen gårdsplass.
El.bil-lader er montert i garasjen.

Tomt: 834.8 m²

Energimerke: Gul D.

Etasje: 2

INNHold

| | | | |
|-------------------|--------------|------------------|-------------------|
| 2 | 5 | 7 | 8 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet |
| 15 | 20 | 22 | 32 |
| Fasade/ute | Inngang | Stue/kjøkken | Bad |
| 37 | 43 | 46 | 50 |
| Soverom | Utleie | Boligen i bilder | Kjerneinformasjon |
| 56 | 106 | | |
| Vedlegg | Budskjema | | |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

ODALSGATA 54A

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Boligrømmen i Odalsgata 54A - velkommen til et svært romslig familiehjem på Volla i Lillestrøm.

Tilbaketrukket i rolig nabolag, men likevel så sentralt med gangavstand inn til bylivet. Skoler i alle trinn, barnehager, shopping, turområder og toget som tar deg inn til hovedstaden på 10 minutter. Her får du alt, like utenfor døren.

Boligen ligger fritt og solrikt til på en romslig hjørnetomt.

Garasjen er praktisk plassert ved inngangspartiet, mens større uteplasser vender mot solrike sydvest.

Her får du også en romslig hage med god plass til lek og aktivitet.

Optimal planløsning over to etasjer med store rom, gode kvaliteter og god plass til hele familien.

Totalrenovert i 2008.

I tillegg er det en godkjent utleiedel i underetasjen med egen inngang og hyggelige leieinntekter.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



BO GODT I LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / Område: Volla

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

Odalsgata 54A er en flott familiebolig på Volla i Lillestrøm, tilbaketrukket i etablert og barnevennlig område på Volla, men med gangavstand til alt av moderne fasiliteter i byen. Det er heller ikke lange veien til fine rekreasjonsområder, blant annet langs Nitelva.

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 leiligheten er det ca. 5 minutters gange til Lillestrøm Torv som er et innholdsrikt



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|--|---------------------|
| 🚗 Vestbygata Linje 100, 340 | 7 min 🚶 0.6 km |
| 🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer | 16 min 🚶 1.3 km |
| 🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 25 min 🚶 22.2 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 26 min 🚶 |

DAGLIGVARE

| | |
|--|-------------------|
| Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent | 8 min 🚶 0.7 km |
| Meny Lillestrøm | 9 min 🚶 |

VARER/TJENESTER

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 🏪 Lillestrøm Torv | 11 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm | 10 min 🚶 |

SPORT

| | |
|--|-------------------|
| 🏫 Kjellervolla skole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 3 min 🚶 0.3 km |
| 🏫 Skedsmo VGS - Sandvolleyballbane Sandvolleyball | 6 min 🚶 0.5 km |
| 🏟️ Lillestrøm Arena | 5 min 🚶 |
| 🏟️ Sterkere Trening | 8 min 🚶 |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|--|---------|
| 🚗 Kjellervolla Skole - Lillestrøm Kommu... | 3 min 🚶 |
| 🚗 Lillestrøm vgs - Akershus fylkeskom... | 4 min 🚶 |



kjøpesenter med over 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.

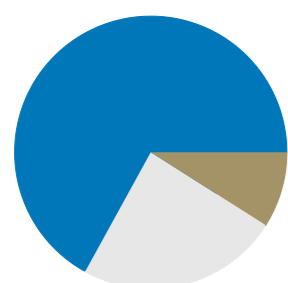
Området er ideelt for en barnefamilie med gangavstand til skoler i alle trinn og flere, gode barnehager. Kort vei både til Volla skole og nye Kjellervolla barneskole som åpnet i august i fjor. Like ved den nye skolen, ligger nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Gangavstand til både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i byen.

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.

BOLIGMASSE



24% enebolig
9% blokk
67% annet



Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og stortue 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 Tærudalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre

Nyere treningsspark, åpnet juli 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.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Volla barneskole og Sophie Radich ungdomsskole ihht kommunens hjemmesider.

SKOLER

| | |
|--|------------------|
| Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser | 4 min 0.3 km |
| Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser | 10 min 0.9 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser | 5 min 2.4 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser | 6 min 2.1 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser | 9 min 0.7 km |
| Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser | 4 min 0.4 km |
| Skedsmo videregående skole 1000 elever | 6 min 0.5 km |

BARNEHAGER

| | |
|--|-----------------|
| Volla barnehage (1-5 år) 174 barn | 4 min 0.3 km |
| Paviljongene barnehage (1-3 år) 28 barn | 4 min 0.3 km |
| Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn | 6 min 0.6 km |







Velkommen til et svært romslig og påkostet familiehjem på Volla i Lillestrøm.



AI GENERERT
SOMMERBILDE





STORT UTEOMRÅDE VENDT MOT SYDVEST

Uteområdet er velstelt, lett å vedlikeholde og flott gjennomført. Mot sydvest er det etablert en flott terrasse på ca. 36 kvm, delvis under tak, med glimrende solforhold. God plass til utelounge, grill og det man måtte ønske. Her er det alltid et sted å sette seg og finne solen og er et flott sted å ta med gjester, grille eller bare sitte med et glass og nyte livet.

Utgang både fra hovedstuen i 1. etasje, samt direkte tilgang til hagen. Hagen har skjermende, tett hekk samt god plass til ballspill, lek og rekreasjon for både små og store.



VELKOMMEN INN

Stor og romslig hall med god plass når hele familien skal ta av seg ytterbekledningen samtidig. Det er skyvedørsgarderobe og praktisk kodelås på ytterdøren. Varme under flisene.





STORT OG ÅPENT

Stuen er åpen, lun og enkel å møblere med flere soner. Planløsningen er sømløs med en naturlig flyt mellom stue og kjøkken, noe som både er sosialt og svært barnevennlig. I tillegg er det trapp ned til en TV-stue i egen, definert sone. Interiøret i allrommet preges moderne fargekombinasjoner, lekke spileoverflater, elegant downlightsbelysning og slitesterk parkett på gulvet. De store vinduene fyller rommet med naturlig lys og det er skyvedør ut til terrassen og hagen. Peisovnen sikrer god oppvarming og skaper en ekstra hyggelig atmosfære.





TV-STUE





KJØKKEN I EGEN SONE

Kjøkkensonen ligger åpent mot deler av stuen, men likevel tilbaketrukket i egen sone. Dette er et romslig utformet kjøkken fra ca. 2008 med rikelig oppbevaringsplass og god plass til baking og kokkelering. Underliggende varme i gulvet.





KOMPLETT UTSTYRT

Det er glatte og folierte fronter i hvitt og eik, samt heltre eik benkeplate med nedfelt kum. De integrerte hvitevarene skaper en sømløs helhet, og det er blant annet integrert ovn fra 2024 og mikro/kombiovn med varmeskuff i ergonomisk arbeidshøyde. Videre er det integrert induksjonstopp fra ca. 2018, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Ventilator fra 2026.







BAD FRA 2008
I INNGANGSETASJEN



BAD I UNDERETASJEN

Baderom i underetasjen fra ca. 2011/2012. Et romslig og pent bad med flislagte overflater, varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Her er det vegghengt toalett, veggskap til baderomsartiklene og dobbel servant nedfelt i skuffeseksjon, noe som gir god flyt i morgenrushet. Speil med integrert belysning over. Dette badet har både et frittstående badekar samt en romslig dusjnisse med to regnfallsdusjer. Praktisk, innfelt hylle i mellom til såper og sjampo.





God plass til hele familien...







ROM BENYTTET SOM
SOVEROM NEDE (IKKE
GODKJENT SOM
SOVEROM)



Godkjent utleiedel i underetasjen
med egen inngang.





PRAKTISK INFORMASJON

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 15 stk. TG3, 26 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Drenering: Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellergulv og kjellervegger.

- Det ble målt høye fuktverdier i utlekting på soverom i utleiedel.

- Takkonstruksjon/loft: Det ble observert fuktmerker og registrert betydelige fuktforskjeller i en soveromshimling og øverst på vegg ved ventilasjonskanal på bad i 1. etasje.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm.

- Ildsted/skorstein: Det er dårlig gjenmurt hull i pipeløp etter tidligere ildsted. Pipeløp er kledd inn med plater. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbar materiale. Det er slitte fuger i pipeløp.

- Inngangstrapp: Det mangler rekkverk i trapp.

- Varmtvannsberedere: Det ble registrert noe pågående drypping i fra den ene varmtvannsberederen. Det ble videre observert betydelige rust- og korrosjonsskader rundt rørtilkoblinger.

- Bad i 1. etasje: Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, og det er for lite fall utenfor dusjsonen. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal. Det ble registrert fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal.

- Bad i underetasje: Det er ikke synlig membran i sluk og sluket fremstår uten synlig tilkobling til tettesjikt.

- Vaskerom: Eldre vaskerom uten membran. Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd.

- Garasje: Det er fukt og muggsopp i gipsplater. Deter monter provisoriske støttesøyler.

- Utebod: Det er målt høye fuktverdier og oversvert sopp i taket.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Det mangler utkast frataknedløp. Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga. treplattung.

- Rom under terreng: Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

- Inngangstrapp: Det mangler håndløpere i trapp.

- Bad i 1. etasje: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i

dusjsonen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc systerne

- Bad i underetasjen: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc systerne. Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.

- Bad i utleiedel: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det ble observert riss og sprekker i flisfuger ved toalett. Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Baderomsinnredningen er slitt. Servanten er plassert "løst" oppå servantskap. Det er sprekker i dusjkabinett. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc systerne.

- Garasje: Betongdekke er slitt.

- Utebod: Boddør subber i karm/terskel.

- Grunnmur og fundament: Det er enkelte hull, små skader, riss og små sprekker i kjellervegger. Det er noe puss/malingsavskalling nederst på grunnmur (innvendig).

- Vinduer og dører: Enkelte vinduer subber noe i karm. Vrider på et soveromsvindu i utledel er løs. Opprinnelige kjellervinduer er værslitte.

- Yttervegger: Det er enkelte små sprekker i murpuss på yttervegger.

- Skorstein over tak: Begrenset inspisert pga snø.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er noe slitt.

- Kjøkken utleiedel: Kjøkkeninnredningen er slitt og noe skadet. Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS3600.

- Trapp til underetasje: Det er enkelte skår og hakk i skifer. Det mangler håndløpere i trapp.

- Utvendig trapp til hage: Det er for lav rekkverkshøyde. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.

- Trapp til TV-stue: Det mangler håndløpere i trapp.

- Utvendig kjellertrapp: Trappen har noen sprekker og er slitt.

Det er for lav rekkverkshøyde. Det mangler håndløpere i trapp.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd.

- Vannledninger: Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken i sokkelleilighet. Over halvparten av forventet levetid på utvendige vannrør er nådd.

- Varmesentral: Alder.

- Innerdører: Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Terskel på en innerdør i sokkelleilighet er noe skadet.

- Innvendige gulv: Det er enkelte små sprekker/glipper i parkett og eikegulv. Det er noe slitte overflater.

- Innvendige vegger: Det er enkelte hull, riss og sprekker i vegger.

- Himling: Det er enkelte riss/små sprekker i himlinger. Det er enkelte hull og skader i kjellerhimling.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Yttertaket var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres.

- Terrasse: Ikke kontrollert pga snø.

- El.varme: Ikke vurdert.

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

Sammendrag fra selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Tett avløp, utbedret av Høytrykksvakta.

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2008. Totalreovering.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Mulig kondens i luftepipe bad, må utredes.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2015. Lagt ny takpapp.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Saltutslag på vegg i vaskerom.

- Er det utført arbeid med drenering? Utført før vi kjøpte, har ikke papirer på dette. Øst- og sørsiden ble drenert.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2008. Nytt elektrisk anlegg.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2008. Alle innvendige rør byttet ut.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2008. Satt inn varmepumpe.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Satt inn ny peisinnsetts.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Bad i kjeller og kjellerstue.

Innhold

Huset går over to plan og består av følgende:

1. etasje: hall, fire soverom, bad, stue, TV-stue og kjøkken.

Underetasje hoveddel: Trappegang, gang, vaskerom, bad, to boder og innredet rom.

Underetasje utleiedel: Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Kaldtloft.

I tillegg er det utebod, garasje med lader og flotte utearealer.

Areal

Enebolig med utleiedel

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 117 kvm

Total BRA: 117 kvm

1. etasje

BRA-i: 135 kvm

Total BRA: 135 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 36 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 17 kvm

Utebod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 10 kvm

Total BRA: 10 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Hallen gir et særdeles godt førsteinntrykk med sin romslige utforming, åpne løsning og moderne overflater. Det er lagt fliser ved inngangsdøren med underliggende varme, som tåler mye trafikk. Øvrige gulvoverflater med parkett. Det er rikelig med veggplass til smarte oppbevaringssystemer, samt en stor skyvedørgarderobe hvor man kan gjemme bort yttertøy og sko. Praktisk kodelås på ytterdøren som sørger for en tryggere og nøkkelfri hverdag.

Praktisk mellomdør mellom hallen og oppholdsrommet i huset som både sikrer god støyreduksjon og temperaturkontroll.

Stuen er åpen, lun og enkel å møblere med flere soner. Planløsningen er sømløs med en naturlig flyt mellom stue og kjøkken, noe som både er sosialt og svært barnevennlig. I tillegg er det trapp ned til en TV-stue i egen, definert sone. Interiøret i allrommet preges moderne fargekombinasjoner, lekre spileoverflater, elegant downlightsbelysning og slitesterk parkett på gulvet. De store vinduene fyller rommet med naturlig lys og det er skyvedør ut til terrassen og hagen. Peisovnen sikrer god oppvarming og skaper en ekstra hyggelig atmosfære.

Kjøkkensonen ligger åpent mot deler av stuen, men likevel tilbaketrukket i egen sone. Dette er et romslig utformet kjøkken fra ca. 2008 med rikelig oppbevaringsplass og god plass til baking og kokkelering. Underliggende varme i gulvet.

Det er glatte og folierte fronter i hvitt og eik, samt heltre eik benkeplate med nedfelt kum. De integrerte hvitevarene skaper en sømløs helhet, og det er blant annet integrert oven fra 2024 og mikro/kombiovn med varmeskuff i ergonomisk arbeidshøyde. Videre er det integrert induksjonstopp fra ca. 2018, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Ventilator fra 2026.

I inngangsetasjen ligger et pent badrom fra ca. 2008. Badet har flislagt gulv med varme under og kombinerte malte flater og fliser på veggene. Utstyrt med dusj i hjørnet, vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon og speil.

Alle soverommene i 1. etasje er praktisk plassert ved hallen og med enkel adkomst til badet. Totalt fire soverom med plass til alt av ønskelig soveroms møblement, og kan enkelt kan tilpasses og utvikles i tråd med barnets alder.

Underetasje hoveddel:

Rom brukt som vaskerom med utslagskum, opplegg for vask/tørk og varmtvannsbereider á 198 liter, datert 2008. Eldre vaskerom uten membran.

Baderom i underetasjen fra ca. 2011/2012. Et romslig og pent bad med flislagte overflater, varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Her er det vegghengt toalett, veggskap til baderomsartiklene og dobbel servant nedfelt i skuffeseksjon, noe som gir god flyt i morgenrushet. Speil med integrert belysning over. Dette badet har både et frittstående badekar samt en romslig dusjnise med to regnfalldusjer. Praktisk, innfelt hylle i mellom til såper og sjampo.

Innredet rom i underetasjen, i dag brukt som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er søkt bruksendret og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold.

Underetasje utleiedel:

Stue og kjøkken med plass til spisebord og sofagruppe. Kjøkken langs den ene veggen med lysefronter, heltre eik



benkeplate med oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Badet tilknyttet utleiedelen er fra ca. 2008. Flislagt. Badet har servant med skap og speil, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det veggskap ved siden av toalettet.

Soverom i utleiedelen med plass til seng, nattbord og skap/kommode.

Oppvarming

- Det er varmekabler på kjøkken, tv-stue, hall, entré/gang (utleiedel) og på alle bad.
- Varmepumpe (luft/luft).
- Peis i stue.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 37.000 kWh.

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.

Parkering

Parkering i integrert garasje og på egen gårds plass. El.bil-lader er montert i garasjen.

Hvitevarer

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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.996.089,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.984.357,- for 2024

Info kommunale avgifter

Grunnet økning i kommunale avgifter er kr 56 301,- estimerte avgifter for 2026. Kommunale avgifter vil variere med forbruk og antall personer som bebor eiendommen. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr.

Kommunale avgifter

39.197,- for 2025

Info eiendomsskatt

Siden eiendommen har godkjent utleiedel har den bunnfradrag på kr 4 000 000,- pr. boenhet totalt kr 8 000 000,- og der er derfor ikke beregnet eiendomsskatt til Lillestrøm kommune.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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 etter forbruk, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger har betalt ca. kr. 10.000,- pr. år for forsikring. Kr. 500,- pr. mnd. for internett og kr. 500,- pr. mnd. for TV. Altibox. Selger har hatt et strømforbruk på ca. 37.000 kWh i året.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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.

Det foreligger ferdigattest på - endring av bolig - ny boenhet - datert 13.11.2013.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra byggeår, men eiendommen er registrert tatt i bruk i 1991.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring av rom innredet som soverom i u.etg. og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/1638:
30.12.1958 - Dokumentnr: 106347 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

18.02.1957 - Dokumentnr: 632 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1167562 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1638

01.01.2024 - Dokumentnr: 190045 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1638

Regulerings- og arealplaner

I forbindelse med et planlagt byggeprosjekt foreligger det rammetillatelse på eiendommen som inkluderer ny 2 etasje, garasjekjeller og konvertering av eiendommen til en vertikaldelt tomannsbolig. Rammetillatelsen er datert 28.06.2023 med 3 års varighet. Kontakt megler for mer info.

Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til småhusbebyggelse ihht. kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel er bestemmende. Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen. Gjeldende BYA er 24 % med maks gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter. Høyde måles i hht TEK17.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:

Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstsone. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfareområde.

I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire.

Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Godkjent utleiedel i underetasjen med egen inngang. Utleiedelen er leid ut for kr. 11.000 + strøm. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Dagens leietaker vil gjerne bli boende og har bodd her de siste 10 årene. Det er 3 mnd. oppsigelse på dagens leieavtale.

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

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.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing datert 10.02.2026. Siste

Kjerneinformasjon

tilsyn utført samme dato - med avvik:

- Under tilsynet ble det oppdaget dårlig gjenmurt hull i skorsteinen etter tidligere ildsted som ikke er forskriftsmessig tettet.

- Under tilsynet oppdaget vi at teglskorsteinene er innkledd.

- Under tilsynet oppdaget vi for liten avstand fra teglskorsteinen til brennbart materiale. Det er krav til 100 mm utkragning på teglskorsteinen.

- Under tilsynet ble det påvist slitasje i fuger i skorsteinen. Vi gjør oppmerksom på at skaden som er påvist er moderat, men kan ha større omfang.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

12 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

318 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

319 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

337 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

13 069 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

13 087 740,00 (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 meglers 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av

eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av 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 egenerklærings skjema 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/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Eier

Henriette Skogly Sande
Jan-Fredrik Bystrøm

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 127 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 187 490,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.3.2026



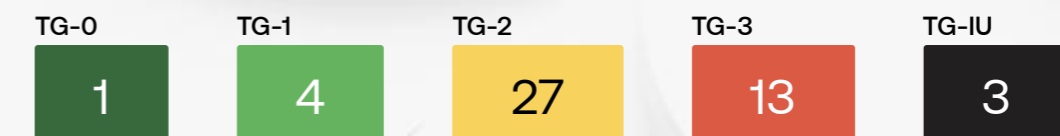
VEDLEGG

Odalsgata 54 A 2003 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Boligtype: | Enebolig med sokkelleilighet |
| Byggeår: | 1961 |
| Enebolig med sokkelleilighet BRA: | 269 m ² |
| Enebolig med sokkelleilighet BRA-i: | 252 m ² |
| Sum alle bygg BRA: | 279 m ² |
| Sum alle bygg BRA-i: | 252 m ² |
| Rapportdato: | 11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027) |

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 81 BNR: 1638

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Odalsgata 54 A
2003 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/40481>

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.

Utvidet el-kontroll

Det anbefales en utvidet el-kontroll, da det ikke foreligger noen samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--|---|
| Drenering | Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. TG-2. Det mangler utkast fra taknedløp. TG-2. Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplating. TG-IU. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellergulv og kjellervegger. TG-3 |
| Rom under terreng | Det ble målt høye fuktverdier i utlekting på soverom i utleiedel. TG-3. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. TG-2. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2 |
| Takkonstruksjon og loft | Yttertakket var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. TG-IU. Det ble observert fuktmerker og registrert betydelige fuktforskjeller i en soveromshimling og øverst på vegg ved ventilasjonskanal på bad i 1. etasje. TG-3 |
| Etasjeskille og gulv på grunn | På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm. |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | Det er dårlig gjenmurt hull i pipeløp etter tidligere ildsted. Pipeløp er kledd inn med plater. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er slitte fuger i pipeløp. |
| Trapp: Inngangstrapp | Det mangler rekkverk i trapp. TG-3. Det mangler håndløpere i trapp. TG-2 |
| Varmtvannsbereeder: 2 stk | Det ble registrert noe pågående drypping i fra den ene varmtvannsbereederen. Det ble videre observert betydelige rust- og korrosjonsskader rundt rørtilkoblinger. |
| Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater | Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. TG-2. Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, og det er for lite fall utenfor dusjsonen. TG-3. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal. TG-3. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Takkonstruksjon og loft". |
| Våtrom: Bad, 1. etasje - Fukt | Det ble registrert fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Takkonstruksjon og loft" og "Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater". |
| Våtrom: Bad, U. etasje - Membran, tettesjikt og sluk | Det er ikke synlig membran i sluk og sluket fremstår uten synlig tilkobling til tettesjikt. TG-3. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 |
| Våtrom: Vaskerom - Våtrom | Eldre vaskerom uten membran. Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-------------|---|
| Garasje | Betongdekke er slitt. TG-2. Det er fukt og muggsopp i gipsplater. TG-3. Det er montert provisoriske støttesøyler. TG-3. |
| Utebod | Det er målt høye fuktverdier og observert sopp i taket. TG-3. Bodder subber i karm/terskel. TG-2 |

Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--|---|
| Grunnmur og fundament | Det er enkelte hull, små skader, riss og små sprekker i kjellervegger. Det er noe puss/malingsavskalling nederst på grunnmur (innvendig). |
| Vinduer og dører | Enkelte vinduer subber noe i karm. Vrider på et soveromsvindu i utleiedel er løs. Opprinnelige kjellervinduer er værslitte. |
| Yttervegger | Det er enkelte små sprekker i murpuss på yttervegger. |
| Skorstein over tak | Begrenset inspisert pga snø. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er noe slitt. |
| Kjøkken: Sokkelleilighet - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen er slitt og noe skadet. |
| Kjøkken: Sokkelleilighet - Avtrekk | Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600. |
| Trapp: Trapp til U. etasje | Det er enkelte skår og hakk i skifer. Det mangler håndløpere i trapp. |
| Trapp: Utvendig trapp til hage | Det er for lav rekkverkshøyde. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. |
| Trapp: Trapp til tv-stue | Det mangler håndløpere i trapp. |
| Trapp: Utvendig kjellertrapp | Trappen har noen sprekker og er slitt. Det er for lav rekkverkshøyde. Det mangler håndløpere i trapp. |
| Avløpsrør | Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd. |
| Vannledninger | Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken i sokkelleilighet. Over halvparten av forventet levetid på utvendige vannrør er nådd. |
| Varmesentral | TG-2 er satt ut i fra alder. |
| Våtrom: Bad, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk | Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |
| Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr | Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. |
| Våtrom: Bad, U. etasje - Overflater | Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen. |
| Våtrom: Bad, U. etasje - Sanitærutstyr | Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|--|
| Våtrom: Bad, U. etasje - Fukt | Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. |
| Våtrom: Bad/vaskerom, Sokkelleilighet - Overflater | Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det ble observert riss og sprekker i flisfuger ved toalett. |
| Våtrom: Bad/vaskerom, Sokkelleilighet - Membran, tettesjikt og sluk | Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |
| Våtrom: Bad/vaskerom, Sokkelleilighet - Sanitærutstyr | Baderomsinnredningen er slitt. Servanten er plassert "løst" oppå servantskap. Det er sprekker i dusjkabinett. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. |
| Våtrom: Bad/vaskerom, Sokkelleilighet - Ventilasjon | Det er ikke etablert luftespalte i dør. |
| Innerdører | Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Terskel på en innerdør i sokkelleilighet er noe skadet. |
| Overflater på innvendige gulv | Det er enkelte små sprekker/glipper i parkett og eikegulv. Det er noe slitte overflater. |
| Overflater på innvendige vegger | Det er enkelte hull, riss og sprekker i vegger. |
| Overflater på innvendige himlinger | Det er enkelte riss og sprekker i himlinger. Det er enkelte hull og skader i kjellerhimling. |

Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--|---|
| Balkong, terrasse, platting: Treplattung | Ikke kontrollert pga snø. |
| Taktekking | Taktekkingen er ikke kontrollert pga snø. |
| El. varme | Ikke vurdert. |

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.

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

Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på inngangstrapp.
Det mangler håndløpere på inngangstrapp.
Det er for lavt rekkverk til kjellertrapp.
Det mangler håndløpere i kjellertrapp.
Det er for lav rekkverkhøyde og det er for store åpninger mellom trappetrinnene i trapp til hage.
Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2026

Rapportdato
11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Henriette Skogly Bystrom
Navn: Jan-Fredrik Bystrom

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS
Tittel: Tørrermester
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.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Odalsgata 54 A, 2003 Lillestrøm

Kommunenr: 3205 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 1638 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1961 - Tatt i bruk dato

Boligtype: Enebolig med sokkelleilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i lettbetong, pusset og malt. Saltak i treverk, antatt tekket med papp. Etasjeskille er betongdekke.

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. |
| Eksternt 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 (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig med sokkelleilighet | 269 | 252 | 17 | 0 | 36 |
| Utebod | 10 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 279 | 252 | 27 | 0 | 36 |

Bygning: Enebolig med sokkelleilighet

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller | 117 | 117 | 0 | 0 | 0 |
| | | Romfordeling: Trappegang, gang, vaskerom, bad, 2 boder, innredet rom, entré/gang, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,18 m - ca 2,36 m. | | | |
| 1. etasje | 152 | 135 | 17 | 0 | 36 |
| | | Romfordeling: Hall, 4 soverom, bad, stue, tv-stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,35 m - ca 2,40 m. | Romfordeling: Garasje. | | |
| Totalt m² | 269 | 252 | 17 | 0 | 36 |

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|--------------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble drenert rundt deler av boligen i 2007. | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ikke kontrollerbart |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ja |
| Oppsummering av drenering | TG-3 |
| <p>Terrengt inn mot bolig er relativt flatt. Terrengt faller stedvis inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. TG-2 Det mangler utkast fra taknedløp. TG-2 Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplating. TG-IU Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellergulv og kjellervegger. De registrerte fuktverdiene indikerer fuktpåvirkning fra grunnen, og forholdet vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig eller sviktende drenering. Den påviste fuktbelastningen medfører risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater. TG-3</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger. Det anbefales å montere utkast på taknedløp. Det anbefales nærmere undersøkelser av eksisterende dreneringsløsning. Basert på registrert fuktbelastning må det påregnes behov for etablering av ny drenering.</p> | |
| Kostnadsestimat | 200 000 - 500 000 |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-2 |
| Det er enkelte hull, små skader, riss og små sprekker i kjellervegger. Det er noe puss/malingsavskalling nederst på grunnmur (innvendig). | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Hull, små skader, riss og små sprekker og noe puss/malingsavskalling nederst på grunnmur (innvendig) anbefales utbedret. | |

6.3 Rom under terreng

| | |
|--|--------------------------|
| Type rom under terreng | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng | TG-3 |
| Det ble målt høye fuktverdier i utlekting på soverom i utleiedel. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader. TG-3 Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon. TG-2 Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. TG-2 | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Organiske materialer og plast (diffusjonssperre) mot murflater anbefales fjernet. | |
| Kostnadsestimat | 100 000 - 200 000 |

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

| | |
|---|----------|
| Type | Platting |
| Treplatting. Størrelse ca 36 m ² . | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Treplatting er i fra ca 2012. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |

| | |
|---|--------------|
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-IU |
| Ikke kontrollert pga snø. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri. | |

6.5 Vinduer og dører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Malt ytterdør med glass og sidefelt i glass med trekarm. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Vindu med 2-lags glass og pvc-karm. Koblede vinduer med trekarm. Leddpport med motor. Malt ytterdør (utleiedel) med glass og trekarm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| De fleste vinduer er i fra 2008. Vindu med pvc-karm er i fra 2012. Koblede vinduer er i fra byggeår. Heve-/skyvedør er i fra 2007. Ytterdør er i fra 2008. Leddpport er i fra 2025. Ytterdør (utleiedel) i fra 2008. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| 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. Vrider på et soveromsvindu i utleiedel er løs. Opprinnelige kjellervinduer er værslitte. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Enkelte vinduer anbefales justert. Vrider på soveromsvindu i utleiedel anbefales utbedret. Det bør påregnes utskiftinger av opprinnelige kjellervinduer på sikt. | |

6.6 Yttervegger

| | |
|--|-------------|
| Type fasade | Murpuss |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Det er enkelte små sprekker i murpuss på yttervegger. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å følge med de små sprekke over tid og utbedre sprekker med puss/maling ved behov. | |

6.7 Skorstein over tak

| | |
|---|-------------|
| Inspisert fra | Via stige |
| Totalvurdering av skorstein over tak | TG-2 |
| Begrenset inspisert pga snø. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri. | |

6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|------------------|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Blindloft. Kaldtloft er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst. | |
| Utvendig inspeksjon | Via stige |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Ikke kontrollert |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Ja |

| | |
|---|-------------------------|
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ikke kontrollert |
| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft | TG-3 |
| Yttertaket var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke inspiseres. TG-IU Det ble observert fuktmerker og registrert betydelige fuktforskjeller i en soveromshimling og øverst på vegg ved ventilasjonskanal på bad i 1. etasje. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. TG-3 | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang vedrørende fuktgjennomgang i soveromshimling og øverst på vegg ved ventilasjonskanal på bad i 1. etasje. | |
| Kostnadsestimert | 20 000 - 100 000 |

6.9 Taktekking

| | |
|---|------------------|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type tekking | Papp |
| Inspisert fra | Via stige |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking er i fra 2015. | |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Ikke kontrollert |
| 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? | Ukjent |
| Oppsummering av taktekking | TG-IU |
| Taktekkingen er ikke kontrollert pga snø. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri. | |

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|------|-------------|
| Type | Betongdekke |
|------|-------------|

| | |
|--|-------------------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-3 |
| På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 35 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Avretting av etasjeskille bør utbedres sammen med eventuelle oppgraderinger av gulvoverflater. | |
| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|--|-------------------------|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Peis med innsats i stue. Peis er i fra 2008. | |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-3 |
| Det er dårlig gjenmurt hull i pipeløp etter tidligere ildsted. Pipeløp er kledd inn med plater. Det er for kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er slitte fuger i pipeløp. Disse punktene utgjør en brannrisiko og hindrer samtidig visuell inspeksjon, noe som kan skjule sprekkdannelse eller andre skader i teglsteinspipeløpet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å utbedre gjenmurt hull i pipeløp, etablere tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale, samt reparere slitte fuger. Kledning rundt pipeløpet bør fjernes eller tilpasses slik at pipeløpet kan inspiseres og tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav. | |
| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |

6.12 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-2 |
| Kjøkkeninnredningen er noe slitt. | |
| Kjøkkeninnredning med malte fronter og folierte, heltre eik benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikro/kombiovn med varmeskuff, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og glass mellom overskap og benkeplate. | |
| Kjøkkeninnredning er i fra 2008. Induksjonstopp er i fra ca 2018. Stekeovn er fra 2024. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Ventilator fra 2026. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.13 Kjøkken: Sokkelleilighet

Overflater og innredning

| | |
|---|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
| Kjøkkeninnredningen er slitt og noe skadet. | |
| Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre eik benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. | |
| Anbefalte tiltak overflater og innredning | |
| Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet. | |

Avtrekk

| | |
|--|---------------------------|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
| Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600. | |
| Anbefalte tiltak avtrekk | |
| Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg eller opp over tak, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon. | |

6.14 Lovlighet / HMS

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er påvist avvik mellom 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Trappen har begrenset fri høyde og fri bredde. Kjeller inneholder ikke rom for varig opphold og trappen anses derfor ikke som del av rømningsvei. | |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |
| Det mangler håndløpere i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. | |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Det mangler rekkverk på inngangstrapp. Det mangler håndløpere på inngangstrapp. Det er for lavt rekkverk til kjellertrapp. Det mangler håndløpere i kjellertrapp. Det er for lav rekkverkshøyde og det er for store åpninger mellom trappetrinnene i trapp til hage. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker | |
| 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? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

6.15 Trapp: Trapp til U. etasje

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Innvendig betongtrapp med skiferfliser. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Det er enkelte skår og hakk i skifer. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. | |

6.16 Trapp: Utvendig trapp til hage

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Utvendig tretrapp. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Ja |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Ja |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Det er for lav rekkverkshøyde. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. | |

6.17 Trapp: Trapp til tv-stue

| | |
|-----------------------------------|--|
| Beskrivelse | |
| Innvendig betongtrapp med skifer. | |

| | |
|--|-------------|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Det mangler håndløpere 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. | |

6.18 Trapp: Utvendig kjellertrapp

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Utvendig betongtrapp. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Ja |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Trappen har noen sprekker og er slitt. Det er for lav rekkverkshøyde. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Utbedringer bør påregnes. | |

6.19 Trapp: Inngangstrapp

| | |
|--|---------------------|
| Beskrivelse | |
| Utvendig betongtrapp med skifer. | |
| Er det manglende rekkverk? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-3 |
| Det mangler rekkverk i trapp. TG-3 Det mangler håndløpere i trapp. TG-2 Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for fallulykker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å montere rekkverk og etablere håndløpere i trapp. | |
| Kostnadsestimat | Under 20 000 |

6.20 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er i fra 2008. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
| Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på utvendige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utvendig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert. | |

6.21 Vannledninger

| Type anlegg | Rør i rør system |
|--|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør er i fra 2008. | |
| 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 ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken i sokkelleilighet. Over halvparten av forventet levetid på utvendige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken i sokkelleilighet. Utvendige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet. | |

6.22 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 80 Amp. 22 kurser. Overspenningsvern | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Sikringer er skiftet i 2008. | |

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det foreligger ikke samsvarserklæring. | |
| 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 kabelinnføring og hull i inntak og sikringsskap 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 | |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig 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. Det foreligger ikke samsvarserklæring. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet. Det anbefales at strøm til varmtvannsberedere blir fast tilkoblet. | |

6.23 Varmesentral

| Type anlegg | Varmepumpe |
|---|------------|
| Varmepumpe (luft/luft). | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpe er i fra 2008. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det har vært service på varmpumpen i 2025. | |

| | |
|--|-------------|
| Totalvurdering av varmesentral | TG-2 |
| Varmepumpe luft/luft forventes å vare i rundt 12 til 15 år. TG-2 er satt ut i fra alder. | |

6.24 Varmtvannsbereder: 2 stk

| | |
|---|---------------------|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2008 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Ja |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-3 |
| Det ble registrert noe pågående drypping i fra den ene varmtvannsberederen. Det ble videre observert betydelige rust- og korrosjonsskade rundt rørtilkoblinger. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales at den ene varmtvannsbereder skiftes ut. | |
| Utbedringskostnader | Under 20 000 |

6.25 Ventilasjon

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |

6.26 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv. Malte flater og fliser. Malt himling. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad er i fra 2008. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen. Dette kan føre til at noe dusjvann blir liggende igjen på gulvet etter endt dusjing. TG-2
Sluk på bad er "stengt" inne i dusjhjørne, og det er for lite fall utenfor dusjsonen, 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. TG-3
Det ble registrert betydelige fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. TG-3. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Takkonstruksjon og loft".

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm.
Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang vedrørende fuktgjennomgang øverst på vegg ved ventilasjonskanal.

Kostnadsestimat overflater

20 000 - 100 000

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? | Ikke kontrollerbart |
| 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? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2 | |
| Det er ikke synlig membran i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |
| Oppsummering av sanitærutstyr TG-2 | |
| Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene. | |

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? | Ja |
| Oppsummering av fukt TG-3 | |
| Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. Det ble registrert fuktforskjeller øverst på vegg ved ventilasjonskanal. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering. TG-3. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Takkonstruksjon og loft". | |

| | |
|---|-------------------------|
| Anbefalte tiltak fukt | |
| Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang vedrørende fuktgjennomgang øverst på vegg ved ventilasjonskanal. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Takkonstruksjon og loft" og "Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater". | |
| Kostnadsestimat fukt | 20 000 - 100 000 |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.27 Våtrom: Bad, U. etasje

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad er i fra 2011/2012. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater TG-2 | |
| Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er noe missfarging (svertesopp/muggsopp) i sillikonfuger i dusjsone. | |
| 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 | Rustfritt stål, Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| | |
|--|-------------------------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-3 |
| Det er ikke synlig membran i sluk og sluket fremstår uten synlig tilkobling til tettesjikt. Manglende membran i tilknytning til sluk medfører økt risiko for at fukt og vann kan trenge inn i konstruksjonen. TG-3 Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende ikke synlig membran ved klemring til sluk og vurdering av evt. tiltak. | |
| Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk | 20 000 - 100 000 |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Bad med baderomsinnredning, servant, veggmontert wc, boblebadekar og dobbeldusj med glassvegg. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene. | |

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-2 |
| 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. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner. | |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.28 Våtrom: Vaskerom

| | |
|--|--------------------------|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet. | |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Ja |
| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
| Eldre vaskerom uten membran. Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd. Vaskerom med varmtvannsbereidere, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. | |
| Anbefalte tiltak | |
| Vaskerommet bør vurderes oppusset. | |
| Kostnadsestimat | 200 000 - 500 000 |

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom, Sokkelleilighet

Overflate

| | |
|--|--|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling. | |

| | |
|--|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bad/vaskerom er i fra 2008. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? | Ja |
| 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? | Ja |
| 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 liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det ble observert riss og sprekker i flisfuger ved toalett. | |
| Anbefalte tiltak overflater | |
| Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør med en høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør på minimum 25 mm. Det anbefales å utbedre riss og sprekker i flisfuger ved toalett. | |
| Membran, tettesjikt og sluk | |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| 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? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|------------------|
| Beskrivelse | |
| Bad med servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc, dusjkabinett 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? | Ja |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Baderomsinnredningen er slitt. Servanten er plassert "løst" oppå servantskap. Det er sprekker i dusjkabinett. Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Baderomsinnredningen og dusjkabinettet bør vurderes utskiftet. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil ved innebygd wc sistene. | |
| Ventilasjon | |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet. | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| Det anbefales å etableres tilluft. | |
| Fuktmåling | |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.30 Innerdører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Malte profilerte innerdører. Innerdør med glass og sidefelt i glass. | |
| Oppsummering | TG-2 |
| Enkelte innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt. Terskel på en innerdør i sokkelleilighet er noe skadet. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Enkelte innerdører anbefales justert. Det anbefales at terskel på en innerdør i sokkelleilighet utbedres. | |

6.31 Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Parkett, eikegulv, belegg og fliser. | |
| Oppsummering | TG-2 |
| Det er enkelte små sprekker/glipper i parkett og eikegulv. Det er noe slitte overflater. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv. | |

6.32 Overflater på innvendige vegger

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Malte flater, trespiler og malte plater. | |
| Oppsummering | TG-2 |
| Det er enkelte hull, riss og sprekker i vegger. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Noen sprukne overflater anbefales utbedret. For øvrig så anbefales det å sparkle og male. | |

6.33 Overflater på innvendige himlinger

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Malte flater og malte plater. | |
| Oppsummering | TG-2 |
| Det er enkelte riss og sprekker i himlinger. Det er enkelte hull og skader i kjellerhimling. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å sparkle og male. Enkelte hull og skader i kjellerhimling anbefales utbedret. | |

6.34 El. varme

| | |
|--|--------------|
| Beskrivelse | |
| Det er varmekabler på kjøkken, tv-stue, hall, entré/gang (sokkelleilighet) og på alle bad. | |
| Oppsummering | TG-IU |
| Ikke vurdert. | |

6.35 Garasje

| | |
|--|-------------------------|
| Beskrivelse | |
| Betongdekke. Oppført i betong og trebindingsverk. Saltak i tre, teknet med papp. Elbil lader. | |
| Oppsummering | TG-3 |
| Betongdekke er slitt. TG-2 Det er fukt og muggsopp i gipsplater. TG-3 Det er montert provisoriske støttesøyler. TG-3 | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utbedringer må påregnes. Det bør foretas nærmere undersøkelser av de provisoriske støttesøylene. | |
| Utbedringskostnader | 20 000 - 100 000 |

6.36 Utebod

| | |
|--|-------------------------|
| Beskrivelse | |
| Støpt betongdekke. Oppført i lettbetong. Pulttak i tre, tekket med papp. Malt boddør med trekarm. Vindu med 2-lags glass og trekarm. | |
| Oppsummering | TG-3 |
| Det er målt høye fuktverdier og oversvert sopp i taket. TG-3 Boddør subber i karm/terskel. TG-2 | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Store utbedringer av yttertaket må påregnes. Boddør anbefales justert. | |
| Utbedringskostnader | 20 000 - 100 000 |


6.37 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

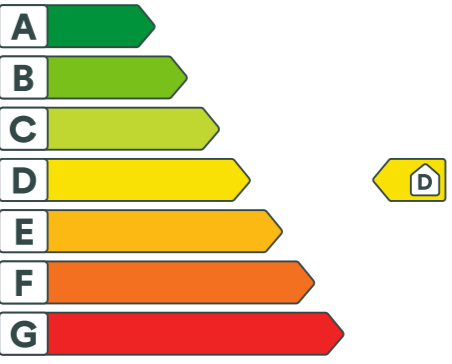
- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiatest



| | |
|--|---|
| Adresse Odalsgata 54A, 2003 LILLESTRØM | |
| Dato for energimerking 13.03.2026 | Merkenummer Energiatest-2026-270386 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 150908647 |
| Gårdsnummer 81 | Bruksnummer 1638 |
| 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 1961 | Bygningstype Enebolig |
| Bruksareal 269,0 m² | Oppvarmet bruksareal 269,0 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Mekanisk avtrekk | |

 **Energi**

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
183,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

| | |
|--|---|
| Pr. KVM pr. år 201,46 kWh/m² | Totalt levert pr. år 57 899 kWh |
|--|---|

Egenerklæring

Odalsgata 54A, 2003 LILLESTRØM

04 Mar 2026



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.

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Odalsgata 54A | Odalsgata 54A | |

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?

2008

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.

2008-dd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sande, Henriette Skogly

Selger

Bystrom, Jan-Fredrik

Forbehold

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

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tett avløp, utbedret av Høytrykksvakta

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

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tatalrenovering

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

N/A

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

Beskriv feilen og omfanget

Mulig kondens i luftpipe bad, må utredes.

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

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt ny takpapp

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eiker vedlikehold tak og bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Saltutslag på vegg i vaskerom

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utført for vi kjøpte, har ikke papirer på dette. Øst- og sorsiden ble drenert.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
N/A

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt elektrisk anlwgog

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
N/A

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle innvendige rør byttet ut

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
N/A

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

Side 4



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 ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2008

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn varmpumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
N/A

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen
Satt inn ny peisinsats

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

Side 5



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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Bad i kjeller og kjellerstue

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 6



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

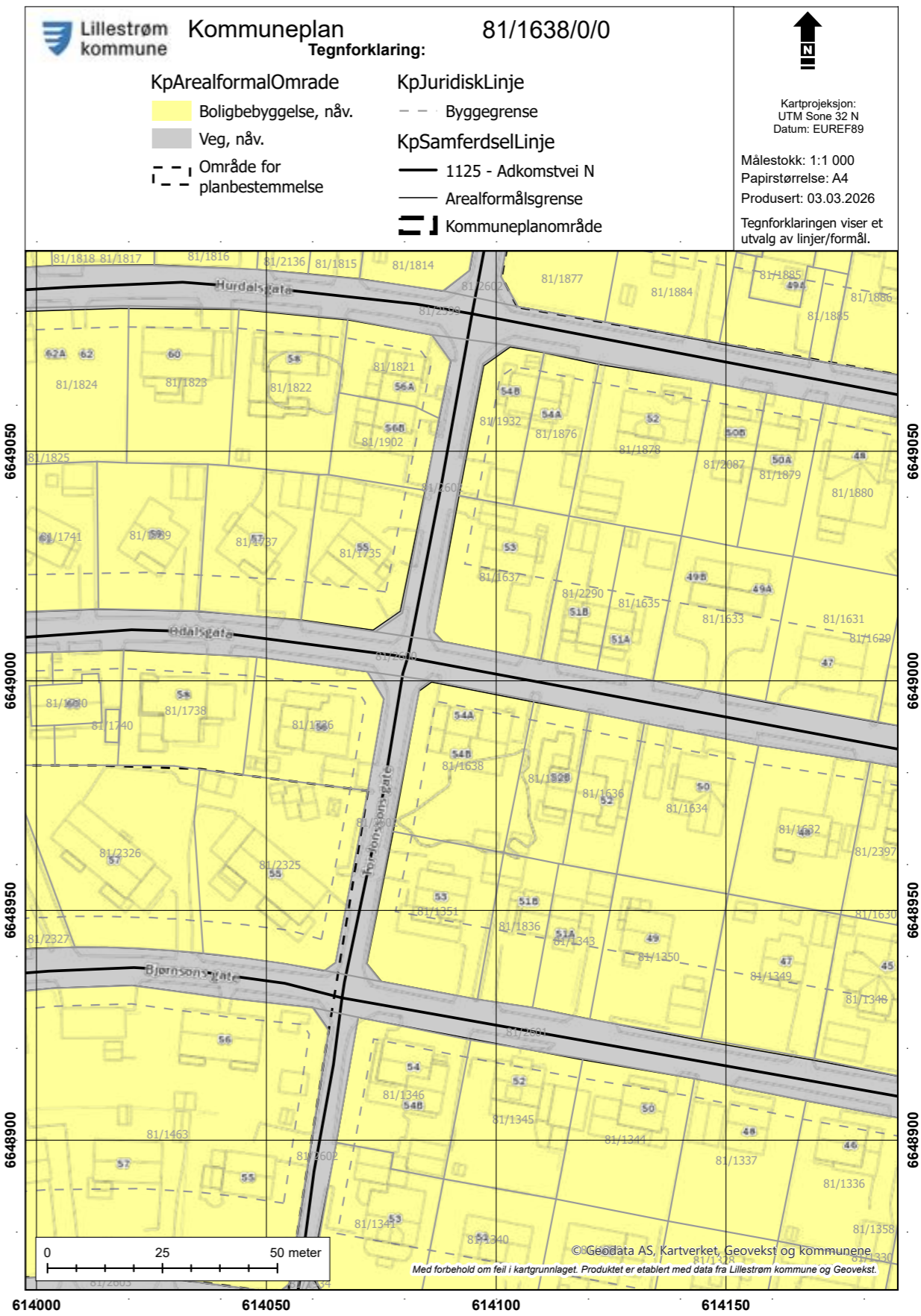
Forsikringsnummer 87606151

Egenerklærings skjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|-------------------|--|-------------------|
| Jan-Fredrik S Bystrøm | 2026-03-04 | Henriette Skogly Bystrøm | 2026-03-04 |
| Identification | | Identification | |
|  Jan-Fredrik S Bystrøm | |  Henriette Skogly Bystrøm | |



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



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

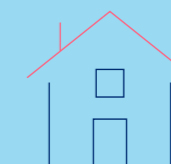
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennor 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:

Odalsgata 54A, 2003 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1638, i LILLESTRØM kommune, oppdragsnr.: 1510260097
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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



Stig Valskaar

Eiendomsmegler MNEF/Daglig
leder
450 07 095
sv@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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