

PROAKTIV

Sentral og hyggelig
3-roms selveierleilighet
tett på sentrum



SØRUMSGATA 28 A





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
- **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

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

VELKOMMEN TIL SØRUMSGATA 28A

Romslig og sentral beliggende selveierleilighet på Vigernes, tett på sentrumskjernen. Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etg med egen sydøstvendt balkong og gode oppbevaringsmuligheter.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørumsgata 28 A, 2004
Lillestrøm

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 311, snr. 9 i
Sameiet Sørumsgata 28

Prisantydning: 3.700.000,-

Omkostninger: 116.270,-

Andel fellesgjeld: 381.349,-

Totalpris: 4.197.619,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1954

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 4 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Ingen fast
parkeringsplass medfølger, men det er
utvendige parkeringsplasser hvor
beboerne kan parkere etter "førstemann til
mølla" prinsippet.

Tomt: 992 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.394,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, forretningsførsel, byggforsikring,
kabel-tv og internett grunnpakke,
vaktmester, varmtvann og fyring m.m.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade	Stue
14	16	18	19
Kjøkken	Soverom	Bad og balkong	Gang
20	22	24	28
Plantegning	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
63			
Budskjema			



LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm - Vigernes

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

Beliggenhet

Velkommen til Sørumsgata og en flott beliggende 3-roms med alle sentrumsfasiliteter i kort avstand. Det er ca. 15 minutters gangavstand til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

De fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Her har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabell kan også bistå med et godt



OFFENTLIG TRANSPORT

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	28 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Meierikvartalet	6 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	6 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	8 min
Vitusapotek Lillestrøm Torv	8 min

SPORT

Øyerens plass - balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Vigernes skole Aktivitethall, ballspill	10 min 0.9 km
EVO Lillestrøm	7 min
Fresh Fitness Lillestrøm	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	5 min
Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	8 min



måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder.

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man

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

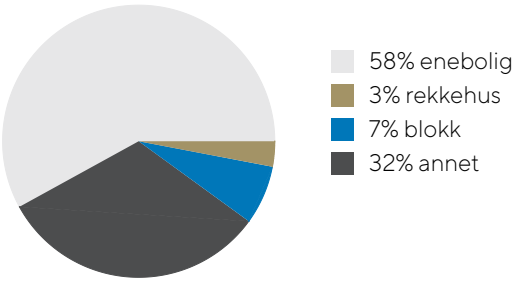
Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen. Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen. Lillestrøm by har for øvrig en geografi og gatenett som egner seg svært godt til sykling. Skulle været forhindre utendørstreningen er det fere treningssentre i Lillestrøm som Fresh Fitness, Sats og Evo.

Kun 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper/lysløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion og Oksefjellet.

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. Ved Skedsmohallen ligger en helt ny treningspark på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små. Parken er

BOLIGMASSE



gratis og er åpen for alle. Legg gjerne søndagsaktiviteten til Lillestrøm Golfklubb, eller Sørum fritidsgård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr.

For de minste er det trygg og kort gangavstand via Vigernesgata til Vigernes barneskole. Skolen ble etablert i 1957 og har ca. 525 elever i 1-7. trinn. Kort sykkelavstand til nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Kort vei også til Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i Lillestrøm. Det er flere barnehager i området, blant annet Lillestrøm barnehage og Lillehagen FUS barnehage.

I kort gangavstand fra boligen finner du også flotte lekeområder med blandt annet St. Sunnivasparken som en grønn lunge i småhusbebyggelsen som også islegges på vinterstid og Asakparken lekeplass for de minste barna.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklærne. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Bebyggelse
Området består primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	6 min 2.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	9 min 4.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	9 min 4.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.4 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	11 min 1 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km





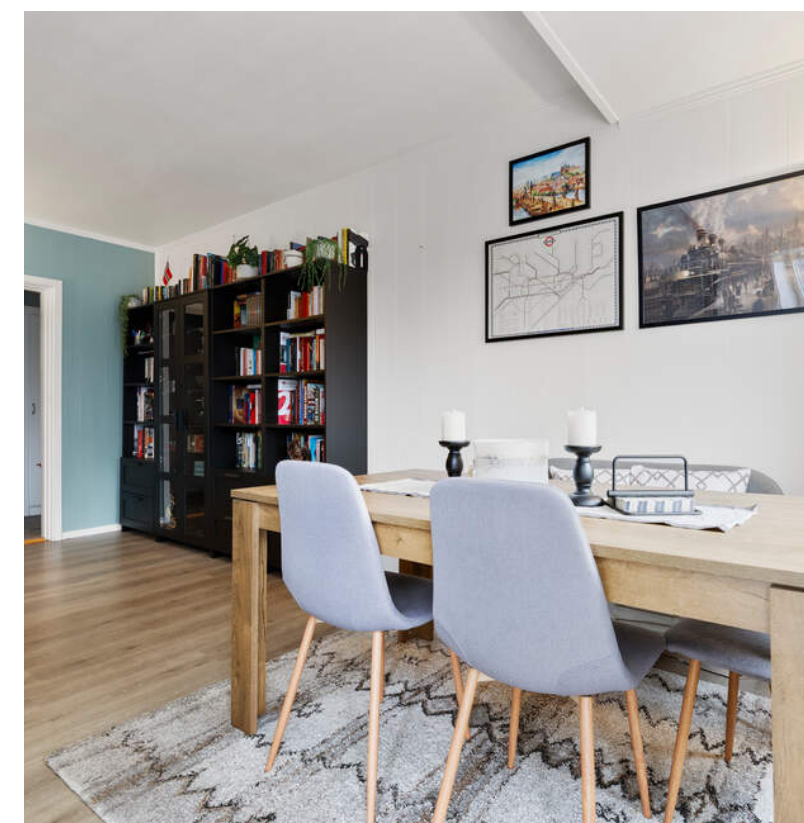
UTENDØRS PARKERINGSPLASS

Ingen fast parkeringsplass medfølger, men det er utvendige parkeringsplasser hvor beboerne kan parkere etter "førstemann til mølla" prinsippet.





STUENS UTFORMING
GIR Plass TIL
SOFAGRUPPE OG
SPISEBORD I EGNE
SONER





SEPARAT KJØKKEN

Kjøkkenet ligger separat og har adkomst fra gangen. Rommet har tregulv, malte overflater og plass til spisebord under kjøkkenvinduet.

Innredning med blå, profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

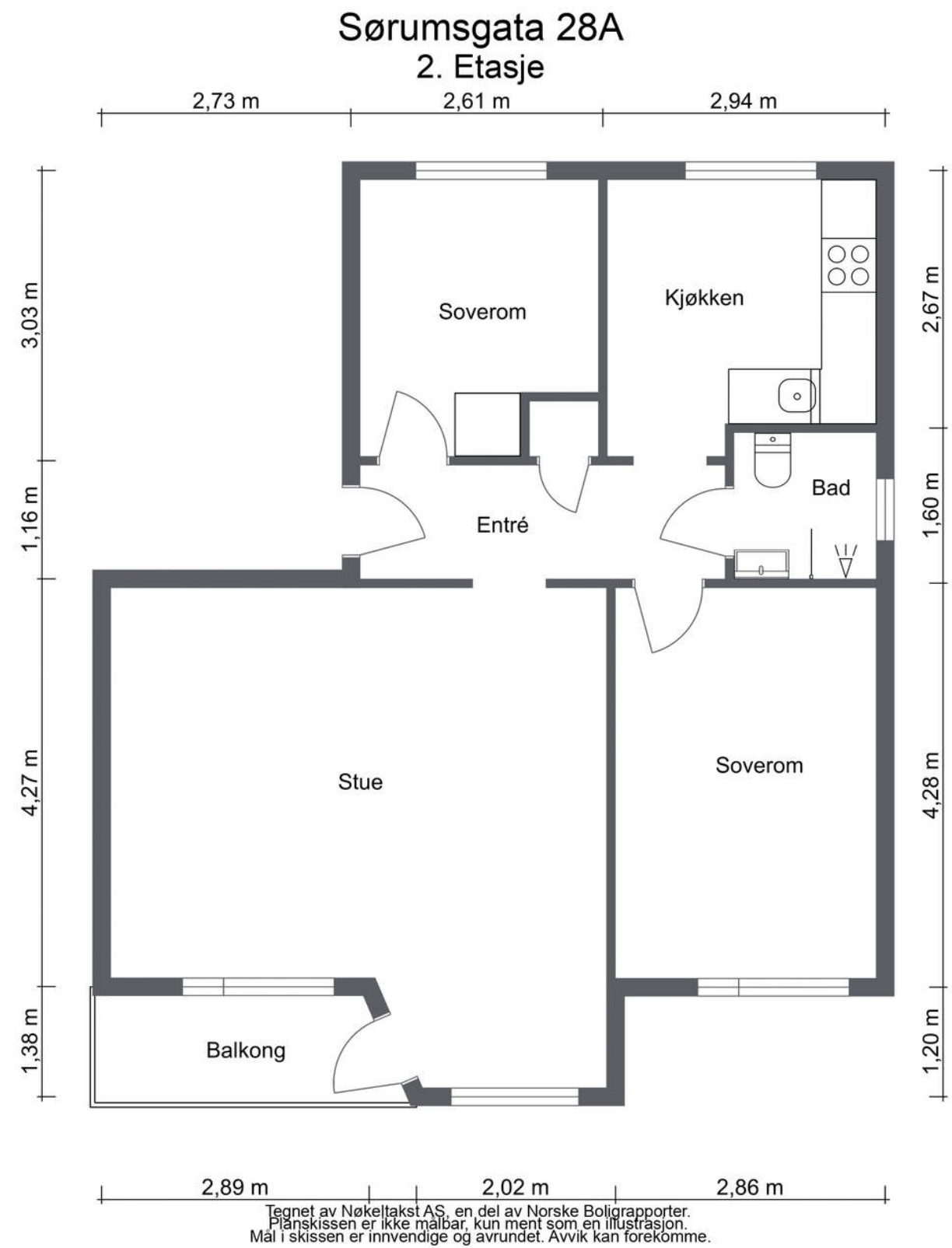






PLANTEGNING

NØKKELTAKST AS



PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 2:
- Innvendige overflater: Det registreres bom under fliser i entré. Stedvis knirk i gulv.
- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
- Vannbåren varme: Reguleringsventilene i boligen er eldre.
- Elektrisk anlegg: Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner.
- Bad: Overflater har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Det er registrert sprekk i flis. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca 20mm). Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Rommet har kun naturlig

ventilasjon.
- Kjøkken: Gulvet knirker noe. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Sprekk i en flis. Spottere på badet blinker.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré/gang, bad, stue, kjøkken og to soverom. I tillegg er det bruksrett til én kjellerbod på ca. 4 kvm og én loftsbod på ca. 3 kvm (gulvareal på ca. 6,2 kvm).

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm (boder)
- Totalt BRA: 73 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
2. etasje:
- Totalt BRA: 66 m²
- BRA-i: 66 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS

3940:2023.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Trappeadkomst opp til leiligheten som ligger i 2. etasje. Her møter man en lys og langstrakt entré med solide gulvfliser og malte overflater. Plass til knaggrekke, skoskap og kommode. Ekstra oppbevaringsplass i kott. Callinganlegg ved ytterdøren.

Stue:
Stuens utforming gir plass til sofagruppe og spisebord i egne soner. Rommet er lyst og romslig med laminatgulv, malte overflater og godt med lysinnslipp fra vinduene. Her er det også utgang til balkongen.

Balkong:
Ut fra stuen ligger en sydøstvendt balkong på ca. 4 kvm. Balkongen har takoverbygg og rekkverk med frostet glass. Plass til et mindre cafébord og et par stoler. Ny balkongdør fra 2018/2019. Utelys på balkongen fungerer ikke.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat og har adkomst fra gangen. Rommet har tregulv, malte overflater og plass til spisebord under kjøkkenvinduet. Innredning fra ca. 2000 med blå, profilerte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum av stål. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Baderom:
Badet har flislagte overflater med varmekabler i gulvet og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med gulvstående toalett, servant med skuffeseksjon og speil samt dusj bak glassbyggerstein. Ifølge eier er det blitt skiftet vask, armatur og toalett i 2022. Felles vaskeri i kjeller.

Soverom:
Leiligheten har to soverom i hver sin ende, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap.
Oppvarming
Radiatorer. Varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.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.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 992 kvm, Eierform: Eiet tomt

Felles tomt for sameiet med utvendige parkeringsplasser og felles sykkelparkering. Det er også felles sykkelbod i felles kjellerareal samt felles vaskeri.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Sørumsgata 28, Orgnr: 994207423

Sameiet består av 16 ideelle eierandeler.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Sameiets økonomi:
Budsjettet fra 2024 viste nesten 60.000,- i underskudd. Styret opplyser om at det vil være behov for å gjøre noe med husleien på sikt.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett

og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Sameiet krever styregodkjenning.

Dyrehold

Forsvarlig dyrehold, som ikke er til sjenanse for andre, er tillatt. Les mer i sameiets husordensregler.

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: 445896
Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 975 936 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 903 742 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd. kr. 6 394,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, byggforsikring, kabel-tv og internett

grunnpakke, vaktmester, varmtvann og fyring m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
Felleskostnadene kan bli justert av styret ved behov.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 17.10.25 kr 381 349,-
Andel fellesformue pr. 31.12.24 kr. 19 734,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 24.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er felles for sameiet og betjenes via felleskostnader.

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømavgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 1955.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 2019.

Utleie

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styreleder med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.
Utleier er ansvarlig for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldene vedtekter og ordensregler. Utleier er også ansvarlig for å påse at disse følges.

Fra 1. januar 2014 er det 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.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Kjerneinformasjon

Odel

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1956/103121-1/8 Best om garasje/parkering
07.08.1956
rettighetshaver:Knr:3205 Gnr:81 Bnr:369
Overført fra: 3205-81/311
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/101661-1/8 Bestemmelse om veg
30.04.1957
Overført fra: 3205-81/311
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Uregulert område. Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse ved kommuneplanen.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 81 bnr. 311 snr. 9, leilighetsnr. 111 orgnr. 994207423 i Lillestrøm kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknytning.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 700 000,- (Prisantydning)
381 349,- (Andel av fellesgjeld)

4 081 349,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
102 020,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 081 349,-))
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

116 270,- (Omkostninger totalt)

4 197 619,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.

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

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har i de fleste tilfellene tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig. Prospektet kan lastes ned øverst på denne siden under meglers visittkort.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom

ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Vegghyller, kjøleskap og fryser medfølger ikke. Seng på gjesterom medfølger. Kontakt megler om du har spørsmål angående løsøre.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Mangler kan kun påberopes der dette følger av § 3-7 eller 3-8: * kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Eier

Erik Fjeldstad Næss

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum inkl. fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 30.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr. 12 500,-, oppgjørshonorar kr. 4 950,-, visninger kr. 1500,- og markedsføringspakke kr. 19 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer m.m..

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument 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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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: Söderberg & 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 - markeds plasser 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.

Informasjon om meglerforetaket

Aure og Valskaar AS

Org.nr. 980 132 455

Ansvarlig megler: Alexander Magelssen

Diverse

Utelys på balkongen fungerer ikke.

VEDLEGG

Vedlegg

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sørumsata 28 A, 2004 LILLESTRØM

gnr. 81, bnr. 311, snr. 9

LILLESTRØM kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²

Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 22391-1608

Referansenummer: ME1729

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av

Norske Boligrapporter

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

PROAKTIV.NO

29

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Kirkerud

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518



Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 2 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 3 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 4 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger av pussede og malte flater. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein/ takplater (taket er ikke besiktiget).

OPPVARMING:
Radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad, ikke funksjonstestet.

ROMHØYDE:
Stue: 2,52m
Bad: 2,39m
Soverom: 2,57m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 4,4kvm, samt en loftsbod med målbart areal på 3,3kvm og gulvareal på 6,2kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG
Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018.

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2018.

Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.
Størrelse: ca. 3,7 m².

INNVENDIG
Gulv: Tregulv, flis, laminat.
Vegger: Veggplater, panel.
Himling: Malte overflater.

VÅTROM

Bad
Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i ca. 2000.
Vegger: Fliser.
Himling: Panel. Downlights i himling.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN
Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.

Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2000.
Hvitevarer: Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Oppvaskum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast med rør-i-rør.
Hovedstoppekran: Det er lokalisert kuleventiler under kjøkkenvask, disse er ikke funksjonstestet pga alder.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 5 av 21

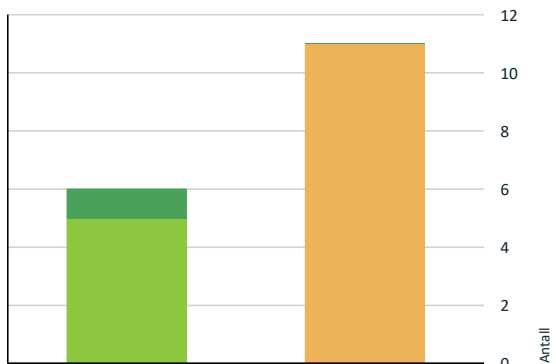
Sørumsruta 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG3: Avvik som kan kreve tiltak
- TG4: Store eller alvorlige avvik
- TG5: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det registreres bom under fliser i entré. Bom i flis er årsakssammengende med at deler av flisa ikke er i kontakt med flislimet og det dannes hulrom. Enkelte av flisene fremstår løse.

- Stedvis knirk i gulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Støpejernsrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyeaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sørumsruta 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert sprekk i flis. Denne er primært kosmetisk. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvet knirker noe. Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 6 av 21

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 7 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG



Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.



Dører

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2018.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.

Størrelse: ca. 3,7 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtেকnisk forskrift på befaringstidspunktet. I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 104cm.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG



Overflater

Gulv: Tregulv, flis, laminat.

Vegger: Veggplater, panel.

Himling: Malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det registreres bom under fliser i entré. Bom i flis er årsakssammengende med at deler av flisa ikke er i kontakt med flislimet og det dannes hulrom. Enkelte av flisene fremstår løse.

- Stedvis knirk i gulv.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i ca. 2000.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 8 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

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

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD



Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Panel. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Det er registrert sprekk i flis.

Denne er primært kosmetisk. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.



2. ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 9 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til ca 20mm). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge eier fra ca. 2000.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 10 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra ca. 2000.
Hvitevarer: Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Oppvaskkum av stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet knirker noe.

Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast med rør-i-rør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Det er lokalisert kuleventiler under kjøkkenvask, disse er ikke funksjonstestet pga alder.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 11 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

- Vannledningene av kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Støpejernsrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i yttervegg.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 12 av 21

Sørumsgata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreieien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Trukket om alt skjult i leilighet. Montert nye stikkontakter. og reparert spotter på bad. Skiftet innmat i sikringskap. Trukket ny kurs til kjøleskap, avtrekksvifte og oppvaskmaskin da dette gikk sammen med komfyr. Splittet da opp så komfyr fikk egen kurs. Montert ny komfyrvakt. Anbefalt kunde og oppgradere OV til større ytelse da han har 2x25 A inn i dag.
Datert 2020.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 13 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.
TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

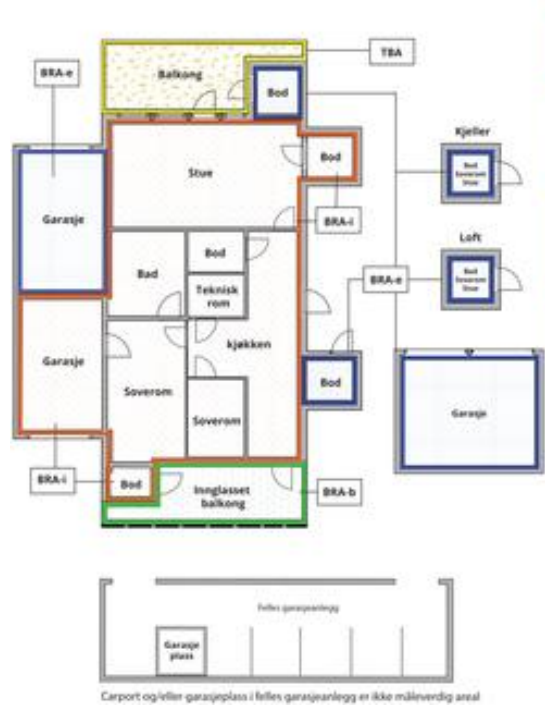
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Kjellerbod		4		4	
2. Etasje	66			66	4
Loftsbod		3		3	
SUM	66	7			4
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerbod		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 16 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Erik Fjeldstad Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	311		9	992 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Sørums­gata 28 A

Hjemmelshaver

Næss Erik Fjeldstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 17 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro­faglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 20 av 21

Sørums­gata 28 A, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 311
3205 LILLESTRØM

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symre­veien 44
1470 LØRENSKOG



Forutsetninger

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 22391-1608

Befaringsdato: 15.10.2025

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Sørumsgata 28 A, 2004 Lillestrøm

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sørumsgata 28 A

Sørumsgata 28 A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2020

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.

5 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP445896.9.1

Informasjon om selger

Selger

Næss, Erik Fjeldstad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

50

SØRUMSGATA 28 A

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i en flis

Spottere på badet blinker.

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

2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vask, armatur og toalett

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

comfort lillestrøm

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, 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

2018

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasade ble pusset opp. Vinduer og verandador bytter

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fasadespesialisten

Side 2

PROAKTIV.NO

51



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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten 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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt anlegg og ledninger.

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

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap og alle ledninger i hele leiligheten.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektroservice

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige 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

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2019

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fra oljefyr.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

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



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Utbedring av mulig sopp på soveromsvegg. Utbedret av tidligere eier i 2019. Ikke opplevd problemer etter.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 5

Vedlegg

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95474868

Side 6

54

SØRUMSGATA 28 A

PROAKTIV.NO

55

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Næss, Erik Fjeldstad	2025-10-17

Identification

 Næss, Erik Fjeldstad

Husordensregler
Sameiet Sørumsgata 28, Lillestrøm

Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og til naboene.

Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Brudd på husordensreglene skal varsles til styret innen rimelig tid.

Alminnelige regler

Reglene gjelder for seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og andre som får adgang til seksjonen, heretter kalt beboere.

Seksjonseieren skal sørge for at de som til enhver tid bor i leiligheten, får kopi av ordensreglene. Beboerne plikter å sette seg inn i husordensreglene og følge dem.

Seksjonseieren har et særlig ansvar for å passe at ordensreglene overholdes og for å avverge skader på sameiets eiendom og eiendeler.

Styret har fullmakt til å passe at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser, kreve utgifter erstattet og gi advarsler i samsvar med vedtektene og eierseksjonsloven.

Alle beboere har et felles ansvar for å holde utendørs og innendørs fellesarealer velstelte og ryddige og å forhindre forsøpling.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Slipp ikke uvedkommende inn.

Reklame/uadressert post skal ikke kastes på gulvet, men tas med og senere kastes i søppeldunker for papp og papir. Bruk postkontorets klistrelapper for å unngå uadressert reklame.

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter og snus fra balkongene, På bakken eller foran dørene.

I ganger, trapper og ved boder skal det ikke henges møbler, bygningsmaterialer, avfall eller lignende. Ganger og trapperom skal ikke benyttes til oppbevaring av klær, skotøy, leketøy.

Det skal ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser festes på innsiden av rekkverket. Private antenner eller lignende er ikke tillatt, heller ikke utenfor vinduene.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring og vanning av blomster. Teppet og tøy skal ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i samsvar med brannforskriftene og ikke til sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å endre balkongens utseende, herunder gelenderet. Solskjerming og oppmaling av tak og vegger kan skje etter styrets bestemmelse om merke, farger og kvalitet.

Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt på balkongene eller utearealene.

Seksjonen skal holdes oppvarmet når det er fare for at vann og avløp kan fryse.

Annet avfall enn klosettpapir skal ikke kastes i klosettet. Plumbo må unngås i avløp, da dette tærer på platen.

Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

Brannalarmer skal ikke tildekkes eller demonteres. Beboer plikter å ha brannslukningsapparat i leiligheten.

Fra kl 2300 til kl 0700 skal det være ro i sameiet, slik at nattesøvnene ikke forstyrres. I dette tidsrommet skal det ikke spilles musikk som kan forstyrre andre. Det skal ikke bråkes fra balkongene, i bakgården eller slamres med dører og vinduer.

Det skal være ro i sameiet i helligdagene etter norsk lov. Dette gjelder disse dagene: Vanlige søndager, nyttårsdag (1 januar), skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, annen påskedag, Kristi himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag og annen juledag.

På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Det oppfordres til at man viser hensyn til sine naboer når det gjelder ro og fred i sameiet.

Det skal varsles til sine nærmeste naboer i rimelig tid før større selskap. Varsling gjøres ved å henge opp varsel om at man skal ha et større selskap på oppslagstavlen.

Arbeider som utføres i egen leilighet skal skje i tiden kl 07.00 – 19.00 på ukens første fem dager og på lørdager kl 09.00 – 15.00. Respekter hviledager og helligdager.

Brennende eller lett antennelig avfall skal ikke kastes før det er helt slukket.

Papir og papp brettes og legges i søppeldunker for papp og papir.

Matavfall skal i grønn pose. Restavfallet og plast går i hvite eller plasthandleposer. Disse posene legges i søppeldunker for restavfall.

Batterier, lyspærer og elektriske artikler leveres til forhandlerne. Alt øvrig avfall bringes til nærmeste returpunkt for glass og metall eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

Hver seksjonseier har fått anvist en bod og har ansvaret for innvendig renhold, orden og for å holde boden låst.

Gjenstander skal ikke henges eller lagres utenfor bodene eller for øvrig i kjellerne.

Uten tillatelse fra styret og mot en avgift er det ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget som er i fellesarealene. Dette gjelder særlig boder og garasjer.

Vaskerommet og tørkerommet skal holdes rent og i orden. Alle vaskemaskiner skal merkes med seksjonseiers navn. Vaskemaskiner som ikke er merket vil uten forvarsel bli fjernet. Vaskerommet og tørkerommet skal ikke benyttes etter klokken 23:00. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning i vaskerommet av hensyn til brannvern. Skjøteledninger som ikke fjernes etter varsel til beboer vil bli fjernet av styret. Det er kun tillatt med 1 vaskemaskin pr eierseksjon.

Sykler skal plasseres i sykkelstativet ute eller i kjelleren. Sykler som er hensatt over lengre tid uten merking, antas å være eierløse og vil bli fjernet av styret.

Forsvarlig dyrehold, som ikke er til sjenanse for andre, er tillatt. Det er ikke lov å lufte hunder eller katter i bakgården eller i gårdens indre fellesarealer. Urin og ekskrementer fra dyr skal ikke forekomme på balkonger eller fellesarealer.

Parkering skjer etter sameiets vedtekter.

Styret i sameiet skal ha uhindret adgang til besiktigelse, hvis det innen seksjon kan antas å foreligge forhold som står i strid med husholdningsregler.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

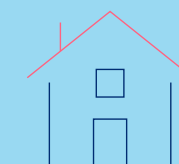
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sørumsgata 28 A, 2004 Lillestrøm. Gnr. 81, bnr. 311, snr. 9 i Sameiet Sørumsgata 28, oppdragsnr.: 57250167
Megler: Alexander Magelssen, mobil: 45 45 98 98, e-post: am@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Notater



proaktiv.no



Alexander Magelssen
Eiendomsmegler
45 45 98 98
am@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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