

PROAKTIV

Rolig i Lillestrøm sentrum, 3
min fra Togstasjonen.



VOLDGATA 29C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Voldgata 29C, 2000
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 83, bnr. 457, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 8.490.000,-

Omkostninger: 231.240,-

Totalpris: 8.721.240,-

Kommunale avgifter: 9.018,-
årsprognose for 2026,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 5/3

BRA: 194 m²

BRA-i: 177 m²

Garasje/Parkering: Garasje, ca 17 kvm.
Ellers biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 633.5 m². Pent opparbeidet
eiertomt.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	17	22
Fasaed/ute	Gang	Stue og kjøkken	Bad
24	26	29	30
Soverom	Kjeller	Gang	Plantegninger
34	38	44	87
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

VOLDGATA 29C

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Voldgata 29 C er en romslig enebolig over tre plan, med svært attraktiv beliggenhet.

Her bor man rett ved sentrumskjernen og togstasjon, samt med gangavstand til skoler på alle alderstrinn og barnehager.

Det er i tillegg nærhet til flotte turområder og friluftsbad.

Boligen har flott hage, dels overbygd terrasse og tilbygd garasje til bilen. Inne er det familievennlig og innholdsrikt, men noe behov for modernisering om man ønsker å oppnå dagens krav til standard.

Hovedplanbestår av et nyere kjøkken samt en luftig stue/spisestue med varmepumpe.

I andre etasje er det et badrom,

eget wc-rom og tre gode soverom, alle med plassbygde skap. Kjelleren har en stor, sonedelt stue med ildsted og vaskerom/bod

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes
erfaring og engasjement til sin rett



LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm

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

Eiendommen ligger i et urbant og moderne boligområde innerst i blindvei på Volla i Lillestrøm kommune, rett ved Lillestrøm sentrum.

Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - beliggende mellom Oslo og Gardermoen. Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra boligen er det kun noen meter til Lillestrøm Torv som er et innholdsrikt kjøpesenter med ca. 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker, vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset, har man flere utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Lillestrøm bussterminal I Jonas Lies g... Totalt 8 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚶 0.5 km
🚉 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 21.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Obs Lillestrøm Post i butikk	5 min 🚶 0.5 km
Kiwi Lillestrøm PostNord	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

🏠 Lillestrøm Torv	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm	5 min 🚶

SPORT

🏊 Solbakken, gymsal Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Volla skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 EVO Lillestrøm	7 min 🚶
🏊 SATS Lillestrøm	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Byhaven Parkering Skedsmo	4 min 🚶
🚗 Lillestrøm Rådhus - Gjesteparkering	5 min 🚶



Kort gangavstand til flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Meny eller Keiser.

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

I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man

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

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

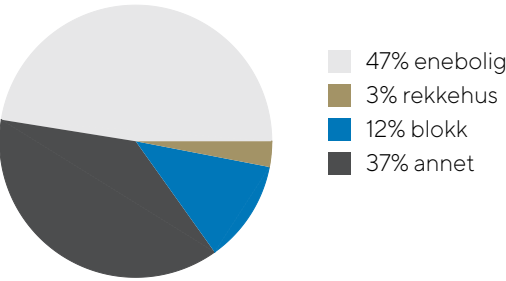
Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

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

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

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat,

BOLIGMASSE



kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger ved kirken.

Trygg og kort gangavstand til Volla barneskole og Kjellervolla barneskole. Ny ungdomsskole, Sophie Radichs, øverst på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna huset. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bebyggelse

Området består av spredt villabebyggelse og noe næring. Selger har igangsatt reguleringsarbeider for at deler av kvartalet kan utvikles til blokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	20 min 1.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	17 min 1.4 km

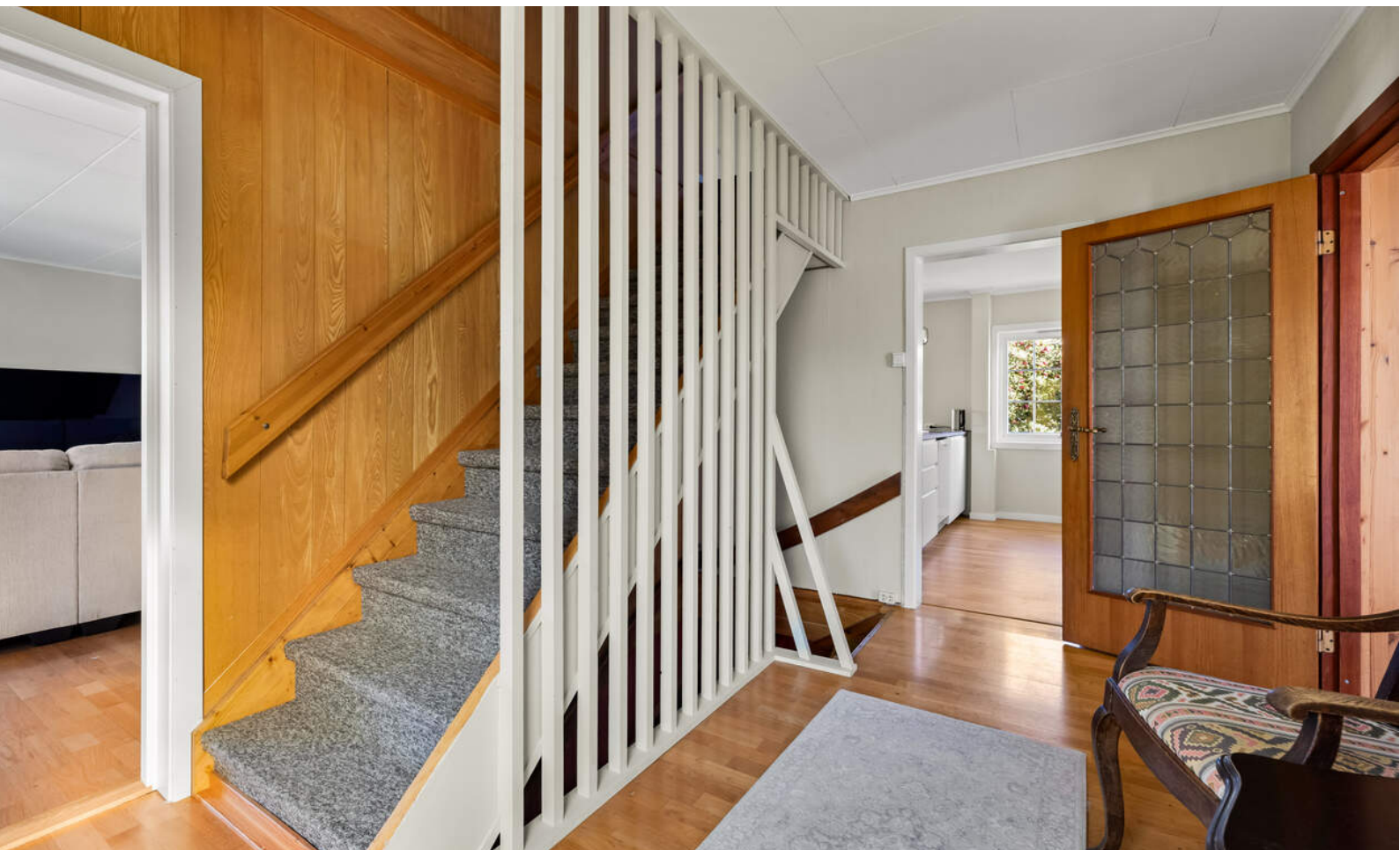
BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min 0.6 km
Furulund barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 66 barn	15 min 1.2 km









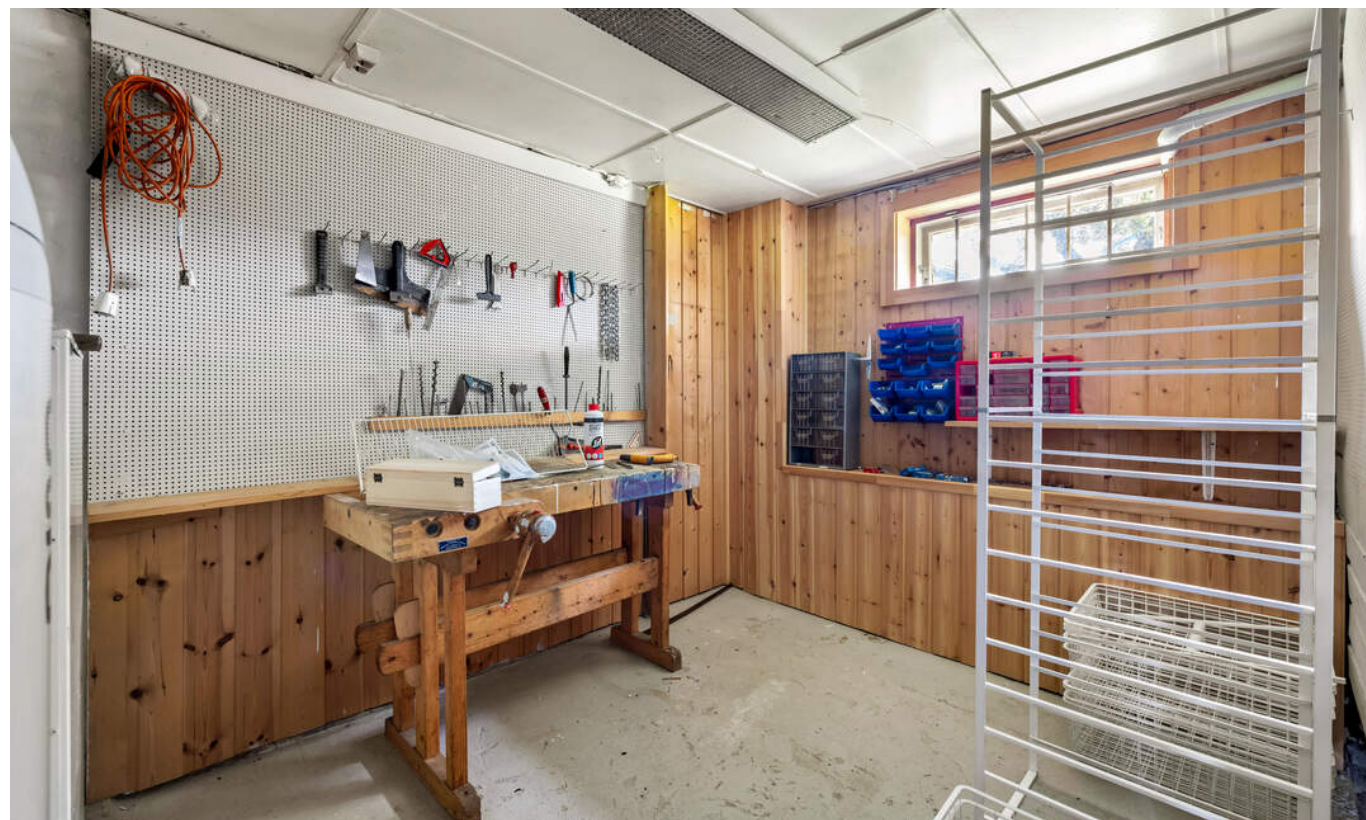






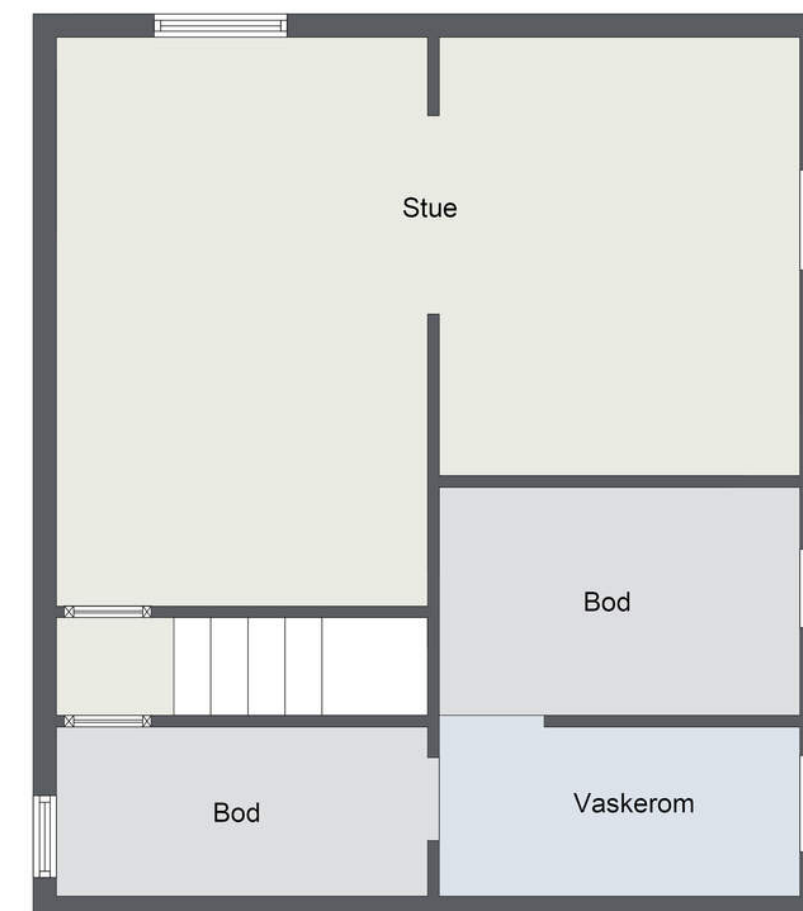






PLANTEGNINGER

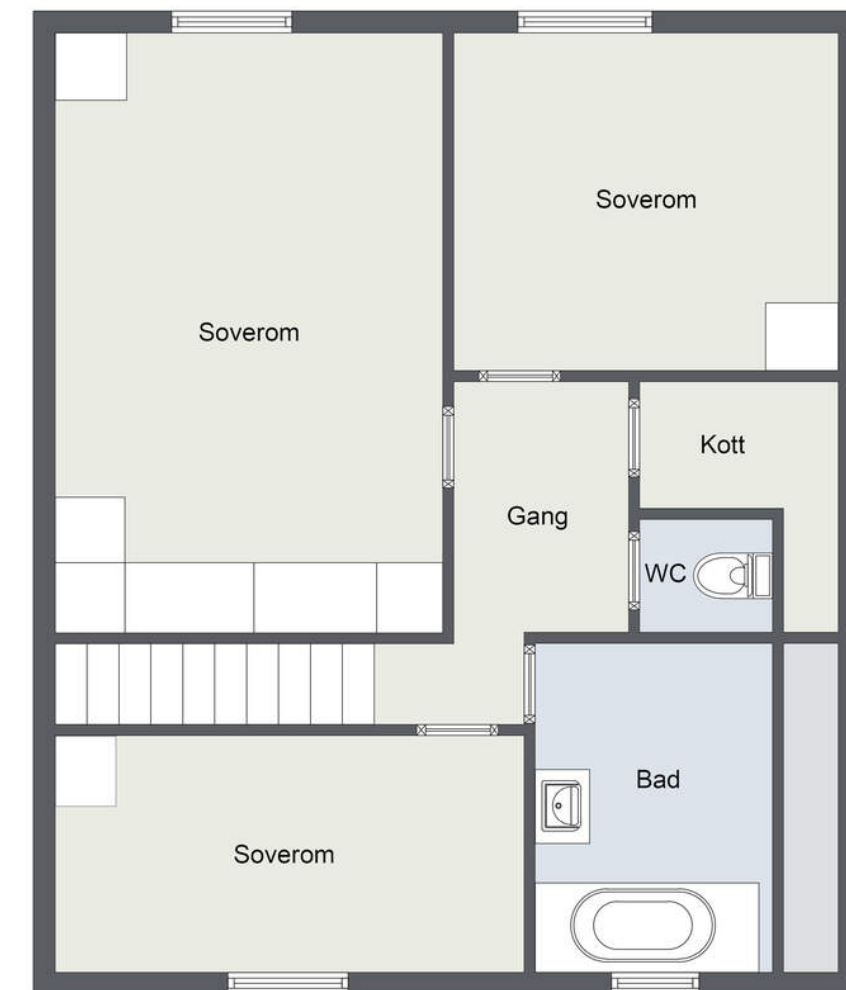
Voldgata 29C
U.etasje



Voldgata 29C
1.etasje



Voldgata 29C
2.etasje



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er antatt fundamentert på stabile masser. Støpte kjellergulv. Porestein. Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn huset er oppført på. Antatt myr og jordmasser. Trebjelkelag mot etasjen under, støpte gulv i kjeller. Bygningen er oppført i bindingsverk og siporex. Liggende kledning som værhud og pusset fasader. Enkeltløpet teglpipe. Aluminium renner og nedløpsrør. Plassbygde takstoler. Taket er trekket med takstein. Byggemåte er hentet fra tilstandsrapporten.

Takstmannen vurderer eiendommens tilstandsgrad fra 0-3, der 0 er best og 3 er dårligst. TG IU brukes der det ikke er undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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. Det er registrert totalt 4 stk. TG3, 27 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3: Terrangforhold - flatt terrang eller fall inn mot boligen - takvann renner/ledes ikke bort Ildsted/Skorstein innvendig i boligen Eier opplyser at det er fyringsforbud. - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd - ildsted er plassert for nær brennbart materiale - avstanden fra røyrør fra den åpne peisen i kjeller til brennbart

materiale er for kort. Det mangler feieluke på røyrørret til den åpne peisen i kjeller. Det er et åpent røyrør i pipe på vaskerom. Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader Våtrom: Vaskerom - - fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko - det er fuktmerker i panel. Eldre (opprinnelig) vaskerom uten membran.

Boligen har fått følgende TG2: Fuktsikring og drenering - punktvis avlassing eller utfelling av salt-/kalkutsalg på puss eller maling - forhøyet fuktnivå i overflater Grunnmur og fundament - omfattende riss og markerte sprekkdannelser Rom under terrang - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater Balkong, terrasse, platting: Terrasse - skjevhet i konstruksjonen. Terrassen er slitt. Det er noe råte. Vinduer og dører - værslitte karmmer med behov for vedlikehold. Det er noe løse sprosser på enkelte vinduer. Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Yttervegg og fasade - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen Renner og nedløp - skader eller deformasjoner. - det er ikke montert utkast på taknedløp. Skorstein over tak Over halvparten av forventet levetid er nådd. Takkonstruksjon og loft - begrenset lufting

- observert spor etter skadedyr Taktekking - mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon Etasjeskille og gulv på grunn Kjellerstuegulvet har en skjevhet på ca 44 mm. Innvendig trapp Trapp er noe slitt. Toalettrom - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Skadedyr og fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere Varmesentral - ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmpumpe Ventilasjon Det er begrenset ventilasjon i boligen. Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling - det er et malt trevindu i dusjsonen, bak dusjkabinet. - det er hull etter tidligere sanitærutstyr. Våtrom: Bad - Sanitærutstyr - servantskap er noe fuktskadet. Våtrom: Bad - Ventilasjon - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon Våtrom: Bad - Dokumentasjon - dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig Innerdører Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel. Overflater på innvendige gulv Det registreres "bom" og riss/sprekker i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré og rundt peis i stue. Det er noe slitte overflater. Overflater på innvendige vegger Tynnplatepanel på vegg i trappegang er løse. Det er noe slitte overflater. Overflater på innvendige himlinger Det er noen merker i takplater. Garasje -Det noen riss og sprekker i gulv og vegger. Forholdet kan utvikle seg over tid. Det er noen skadde gipsplater i himling. Oljetank Det er en nedgravd oljetank som ifølge tidligere egenerklæringsskjema er tømt og rensat.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten

Parkering

Garasje, ca 17 kvm. Ellers biloppstillingsplasser på tomten.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue. Stuen har utgang til ca 20 kvm delvis overbygget markterrasse. 2. etasje: Gang, bad, wc, 3 soverom - alle med garderobe og kott. Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, bod.

Areal

Bruksareal: Underetasje BRA-i: 54 kvm Total BRA: 54 kvm

1. etasje BRA-i: 74 kvm BRA-e: 17 kvm Total BRA: 91 kvm

2. etasje BRA-i: 49 kvm Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 20 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré Det er bred trapp opp til en overbygd ytterdør. Entreen innenfor har grå gulvfliser, panel på veggene og høyreiste, smale blyglassvinduer ut mot gårdsrommet. Langs veggen på motsatt side er det plassbygde skap med eik fargede sjalusidører. Videre inn har boligen en luftig trappegang med adkomst til stue og kjøkken.

Kjøkken med spise plass Kjøkkenet ligger i egen avdeling med med åpen løsning inn til stuen, det ble 2025 montert ny kjøkkeninnredning, integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Stue/spisestue Stuen har godt med lys fra tre kanter, blant annet via bred vindusrekke og et blyglassvindu, og det er glassdør til terrasse. Arealet er romslig, innredet med parkett på gulvet og malte vegger, kombinert med rød teglstein og grå skifer.

Kjellerstue I kjelleren er det også en stue, som er sonedelt og stor med god plass til ulike sittegrupper - et utmerket samlingssted for husets yngste. Rommet har furugulv, teglsteinsvegg, panel og hvite veggplater med brunbeiset listverk.



Bad/wc/vaskerom
Boligen har et bad, et wc-rom og samt eget vaskerom i kjeller. Både bad og sep wc ligger i 2. etg. Vaskerommet ligger i forbindelse med en bod og har en panelt vegg med høysittende vindu. Gulvet er i mur. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskesøyle.

Soverom og garderobe
Eneboligen har tre gode soverom i andre etasje med adkomst fra gangen. I tillegg er det plassbygde skap i gangen og entreen, kott i andre etasje og bod i kjelleren. Det er også en bod i hagen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner. Det er varmekabler på bad. Varmepumpe.

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

Det er f.t. fyringsforbud på ildstedene, utbedring er nødvendig for disse tas i bruk.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
633,50 m²

Beskrivelse av tomt
Pent opparbeidet eiertomt med plen og prydbusker. Svært gode solforhold. Bebyggelsen er godt plassert på tomten slik at store deler av hagen ligger solrikt mot sydvest.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.112.716,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.450.865,- for 2024

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

Kommunale avgifter
Estimert årskostnad for 2026 kr. 9.018,-. Kommunale avgifter vil variere med forbruk på bl.a. vann og avfall.

Eiendomsskatt
2.872,- for 2026

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse på eiendommen datert 22.10.1963.

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

3205/83/457:
30.12.1961 - Dokumentnr: 104334 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:83 Bnr:129

01.01.2020 - Dokumentnr: 928944 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:83 Bnr:457

01.01.2024 - Dokumentnr: 169979 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:83 Bnr:457

17.07.2024 - Dokumentnr: 1715279 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:83 Bnr:626

18.07.1961 - Dokumentnr: 102495 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:83 Bnr:129 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:83 Bnr:129 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1962 - Dokumentnr: 10468 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:83 Bnr:125

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Det arbeides med ny områderegulering på øvrig del av kvartalet, formål blokkbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Kjerneinformasjon

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Offentligrettslig pålegg
Ildsteder har fyringsforbud, må utbedres før de benyttes.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

Omk. kjøper beskrivelse
8 490 000,00 (Prisantydning)

8 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
212 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
231 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 703 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 721 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til denne. Eiendommen er i behov av noe modernisering og interessenter må selv vurdere omfanget. Eiendommen overtas for fremvist uten videre vask eller rengjøring.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med

eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen er ledigstillet og kan om ønskelig overtas umiddelbart. Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell og kan derfor ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglern vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 27 900, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-. Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,

Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
8.10.2026



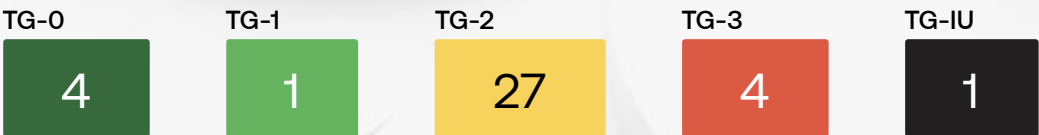
VEDLEGG

Voldgata 29 C 2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1963
BRA: 194 m²
BRA-i: 177 m²
Rapportdato: 5.10.2026 (Gyldig til 5.10.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet. Det anbefales at strøm til varmtvannsberederen blir fast tilkoblet eller tilkoblet via plugg/stikkontakt etter NEK EN 60309-serien. Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person. Det elektriske anlegget bør påregnes modernisering/oppgradering.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen - takvann renner/ledes ikke bort
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Eier opplyser at det er fyringsforbud. - Teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd - ildsted er plassert for nær brennbart materiale - avstanden fra røyrør fra den åpne peisen i kjeller til brennbart materiale er for kort. Det mangler feieluke på røykrøret til den åpne peisen i kjeller. Det er et åpent røykrør i pipe på vaskerom.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Våtrom: Vaskerom -	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko - det er fuktmerker i panel. Eldre (opprinnelig) vaskerom uten membran.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuksikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - forhøyet fuktnivå i overflater
Grunnmur og fundament	- omfattende riss og markerte sprekkdannelser
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	- skjevhet i konstruksjonen. - terrassen er slitt. Det er noe råte.
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - det er noe løse sprosser på enkelte vinduer. - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- skader eller deformasjoner. - det er ikke montert utkast på taknedløp.
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Kjellerstuegulvet har en skjevhet på ca 44 mm.
Innvendig trapp	Trapp er noe slitt.
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- det er registrert spor etter gnagere
Varmesentral	- ikke dokumentert service på anlegget - Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Eier har opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvik på varmepumpe
Ventilasjon	Det er begrenset ventilasjon i boligen.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- det er et malt trevindu i dusjsonen, bak dusjkabinen. - det er hull etter tidligere sanitærutstyr.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- servantskap er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Innerdører	Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel.
Overflater på innvendige gulv	Det registreres "bom" og riss/sprekker i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré og rundt peis i stue. Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige vegger	Tynnplatepanel på vegg i trappegang er løse. Det er noe slitte overflater.
Overflater på innvendige himlinger	Det er noen merker i takplater.
Garasje	Det noen riss og sprekker i gulv og vegger. Forholdet kan utvikle seg over tid. Det er noen skadde gipsplater i himling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Det er en nedgravd oljetank som ifølge tidligere egenerklæringsskjema er tømt og renset.

Lovlighet / HMS	
	Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
	Det er påvist flere avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det er søknadspliktig å bruksendre areal fra tilleggsdel til hoveddel. Manglende godkjenning kan medføre at dagens bruk ikke er i samsvar med godkjent bruk.
	Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
	Det mangler håndløpere på en side i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.
	Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
	Det er kun montert enkelte snøfangere på tak. Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 16.9.2026	Rapportdato 5.10.2026
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Stiftelsen Nordeide Utleieboliger v/Gunn Nordeide	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke utfyllt da boligen eies av selskap, som ikke kan tegne eierskifteforsikring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tørrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		
			

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Voldgata 29 C, 2000 Lillestrøm					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	83	Bruksnr:	457	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1963 - Tatt i bruk dato, iflg. matrikelbrev.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i lettbetong og trebindingsverk. Malte flater og liggende panel på fasader. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	54 Kjellerstue, trappegang, bod og vaskerom. Himlingshøyde er ca 2,03 m.	0	-	0
1. etasje	91	74 Entré, trappegang, kontor og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,23 m - ca 2,40 m.	17 Garasje.	-	20
2. etasje	49	49 Trappegang, 3 soverom, bod, wc og bad. Skråtak.	0	-	-
Totalt m²	194	177	17	0	20

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	59	49	10
Totalt m²	59	49	10

Kommentar til arealberegning
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Fuksikring og drenering	TG-2
Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - Forhøyet fuktnivå i overflater	
Oppsummering	TG-2
Det er ikke synlig grunnmursplast. Det er sannsynlig at grunnmursplast ikke er etablert, da denne typen fuksikring ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktforholdene. Ved fortsatt eller økende fuktbelastning bør drenering og fuksikring utbedres.	

6.2 Grunnmur og fundament	TG-2
Type Fundament/grunnmur	Annet
Grunnmur med kjeller.	
Type byggegrunn	Leire
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Omfattende riss og markerte sprekkdannelser	
Oppsummering	TG-2
Det er noen riss og enkelte sprekker i vegger. Dette kan utvikle seg og medføre fuktinntrenging. Deler av XPS (ekstrudert polystyren) plater ligger ubeskyttet mot sol, vann og mekanisk slitasje. UV-stråling fra solen bryter ned materialet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Registrerte riss og sprekker anbefales utbedret. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Det anbefales at XPS (ekstrudert polystyren) plater tildekkes.	

6.3 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Flatt terreng eller fall inn mot boligen	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Ja
Observerte avvik: Takvann renner/ledes ikke bort	
Oppsummering	TG-3
Manglende fall bort fra bygningen kan medføre at overflatevann blir stående inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og fuktrelaterete skader. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere fall bort fra grunnmuren og/eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Taknedløp anbefales ført bort fra grunnmuren med utkast eller annen egnet løsning for bortledning av vann.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellerstue er innredet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: - Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - Salt/kalkutsalg på murflater	
Angi måleresultater av fuktmåling	
Treverk: Risiko, 19vekt%.	

Oppsummering	TG-2
Utforede kjellervegger og oppforede kjellergulv er å betrakte som risikokonstruksjoner, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det ble registrert fuktforskjeller og observert saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid. Organiske materialer mot murflater anbefales fjernet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 20 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Skjevhet i konstruksjonen - Terrassen er slitt. Det er noe råde.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Terrassen er noe ujevn. Forholdet kan medføre ulemper ved bruk. Terrassen er slitt og har nådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og oppgradering. Det er noe råde enkelte steder. Råteskadene kan medføre redusert styrke og levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bør påregnes oppgradert/utskiftet på sikt.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse
Profilert teak ytterdør med trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Koblete vinduer med trekarmer. Vinduer med 1-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Leddport med elektrisk portåpner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1985, 1986 og 1999. Det er ukjent alder på enkelte vinduer. Noen vinduer er opprinnelige. Det er ukjent alder på balkongdør. Det er ukjent alder på ytterdør. Leddport er fra 2021.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: - Værslitte karmer med behov for vedlikehold - Det er noe løse sprosser på enkelte vinduer.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid	
Oppsummering	TG-2
Det er noe løse sprosser på enkelte vinduer. Forholdet er i hovedsak av estetisk betydning. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løse sprosser anbefales festet. Det bør påregnes utskiftinger på sikt.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon, Annet
Lettbetong.	
Type fasade/kledning:	Liggende kledning, Pusset fasade, Teglforblending
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Observerte avvik: Manglende musetetting i nedkant av kledningen	

Oppsummering	TG-2
Begrenset lufting bak kledningen kan medføre redusert uttørring av eventuell fukt. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i ytterveggen. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for mus og andre skadedyr til veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på fasaden og kontrollere forholdet jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.8 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observerte avvik: - Skader eller deformasjoner - Det er ikke montert utkast på taknedløp.	
Oppsummering	TG-2
Eldre og noe skadde takrenner og nedløp. Forholdet kan medføre redusert funksjon og fare for lekkasje. Det er ikke montert utkast på taknedløp, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takrenner og nedløp bør pga alder vurderes utskiftet. Det bør monteres utkast på taknedløp.	

6.9 Skorstein over tak

TG-2

Inspisert fra:	Fra bakken
Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Kun deler av skorsteinen er inspisert fra bakkenivå.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert
Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.	
Oppsummering	TG-2
Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert. Kun deler av skorsteinen er inspisert fra bakkenivå. Det er ikke registrert synlige avvik på de delene som er kontrollert, men begrenset inspeksjon medfører at avvik på øvrige deler ikke kan utelukkes. Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige. Kaldtloft er inspisert fra luke. Inspeksjonen er begrenset da det ikke er gangbart gulv på loftet.	
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Begrenset lufting	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Observerte avvik: Observert spor etter skadedyr	
Oppsummering	TG-2
Det er mangelfulle luftespalter mellom isolasjon og undertak på kaldtloftet. Mangelfulle luftespalter gir redusert lufting og uttøking av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det er noe dårlig tetting rundt den nedfellbare stigen. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader. Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
De noe mangelfulle luftespaltene mellom isolasjon og undertak anbefales utbedret. Den noe dårlig tettingen rundt den nedfellbare stigen anbefales utbedret. Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.	

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble foretatt "takfornyning" (vask, impregnering og maling) av takstein i 2020.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Beslag/inndekning er visuelt vurdert fra bakkenivå innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Takstein er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. TG-2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort. Utskifting av taktekking bør påregnes på sikt.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Resultat skjevhetmåling	
Skjevhetmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom per etasje. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste tilgjengelige punkt i rommet på tilgjengelige og kontrollerte steder. Måleresultat: Kjeller – kjellerstue: ca 44 mm.	
Oppsummering	TG-2
Kjellerstuegulvet har en skjevhet på ca 44 mm.	

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Det er framlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 25.05.2022.	
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Ja

Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Ja
Observerte avvik: - Ildsted er plassert for nær brennbart materiale - Avstanden fra røyrrør fra den åpne peisen i kjeller til brennbart materiale er for kort.	
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-3
Eier opplyser at det er fyringsforbud. Pipeløpet er innkledd i 2. etasje. Innkledningen hindrer nødvendig visuell kontroll av skorsteinens overflater og eventuell sprekkdannelse. Innkledningen kan medføre at sprekker og skader på skorsteinen ikke oppdages. Den åpne peisen i kjeller står for nær brennbart materiale. Forholdet kan medføre økt varmebelastning på brennbart materiale og brannfare ved bruk av peisen. Avstanden fra røykrør fra den åpne peisen i kjeller til brennbart materiale er for kort. Forholdet kan medføre økt varmebelastning på brennbart materiale og brannfare ved bruk av ildstedet. Det mangler feieluke på røykrøret til den åpne peisen i kjeller. Manglende feieluke kan vanskeliggjøre kontroll og rengjøring av røykrøret. Det er et åpent røykrør i pipe på vaskerom. Åpningen kan medføre risiko for røyk- og avgasslekkasje samt brannfare ved bruk av pipeløpet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innkledningen anbefales fjernet eller åpnet slik at skorsteinens overflater kan kontrolleres. Avstanden fra den åpne peisen i kjeller til brennbart materiale anbefales utbedret i henhold til gjeldende krav. Avstanden fra røykrør fra den åpne peisen i kjeller til brennbart materiale anbefales utbedret i henhold til gjeldende krav og dokumentasjon for ildstedet. Det anbefales å etablere feieluke på røykrøret til den åpne peisen i kjeller. Åpent røykrør i pipe på vaskerom anbefales forskriftsmessig tettet. Det anbefales at skorstein og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesenet etter gjennomførte tiltak, for å avklare tilstanden og eventuelt behov for ytterligere tiltak.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.14 Innvendig trapp	TG-2
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-2
Trapp er noe slitt. Forholdet er i hovedsak av estetisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trappen anbefales vedlikeholdt etter behov.	

6.15 Kjøkken	TG-0
Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og laminatplater over benkeplate. Kjøkkeninnredning er fra 2025.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-0
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist flere avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det er søknadspliktig å bruke sendre areal fra tilleggsdel til hoveddel. Manglende godkjenning kan medføre at dagens bruk ikke er i samsvar med godkjent bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere på en side i trapper. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun montert enkelte snøfangere på tak. Mangelnde snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Det er kun kaldtvann på toalettrom. Wc er fra 2025. Servant er fra 2023.	
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.	

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av de innvendige avløpsrørene og sluk på bad er skiftet i 2025.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

6.19 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør skiftet i 2025.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.	

6.20 Elektrisk

Beskrivelse	
Skrusikringer og automatsikringer. Inntakssikring på 80 Amp. Hovedsikring på 63 Amp. 15 + 3 kurser 2 jordfeilbrytere.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Eier opplyser at enkelte sikringer går ofte i forbindelse med varmepumpe og på kjøkken.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det foreligger ikke samsvarserklæring. Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette er i strid med gjeldende krav i NEK 400 (norm/standard for elektriske lavspenningsinstallasjoner), som krever fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt, eller tilkobling via plugg/stikkontakt etter NEK EN 60309-serien. Manglende tilkobling i henhold til kravene kan medføre varmgang i stikkontakt og plugg, med påfølgende brannfare. 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. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet. Det anbefales at strøm til varmtvannsberederen blir fast tilkoblet eller tilkoblet via plugg/stikkontakt etter NEK EN 60309-serien. Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person. Det elektriske anlegget bør påregnes modernisering/oppgradering.	

6.21 Oljetank

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Det er en nedgravd oljetank som ifølge tidligere egenerklæringsskjema er tømt og renset. Det er videre opplyst at kommunen har godkjent utført arbeid.	

6.22 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
--	-----

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert spor etter gnagere	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.	

6.23 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe (luft-luft) er fra 2010.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Ikke dokumentert service på anlegget	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Ja
Oppsummering	TG-2
Det er ukjent om det har vært noe service på varmepumpen. Varmpumpe luft/luft forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Varmpumpens alder og manglende dokumentasjon på service medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Eier opplyser at sikringen går ofte i forbindelse med varmepumpe. At sikringen går ofte i forbindelse med bruk av varmepumpen, kan indikere feil ved varmepumpen eller den elektriske tilkoblingen og kan medføre driftstans.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales service og kontroll av varmepumpen. Det anbefales også at sikringen og den elektriske tilkoblingen kontrolleres dersom sikringen fortsatt løser ut etter service.	

6.24 Varmtvannsbereder

TG-0

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2024
Størrelse	194 liter

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-0

6.25 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-2
Det er begrenset ventilasjon i boligen, og ventilasjon av enkelte rom er i stor grad avhengig av åpning av vinduer. Begrenset tilluft og luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere lufteventiler i kjeller. Det anbefales å etablere lufteventiler i alle rom for varig opphold. Det anbefales å etablere luftespalter under dørblader.	

6.26 Våtrom: Bad

TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter en vannlekkasje i 2025 ble gulvet utbedret.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Malt panel i himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Observerte avvik: Det er et malt trevindu i dusjonen, bak dusjkabinett.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: Det er hull etter tidligere sanitærutstyr.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er et malt trevindu i dusjonen, bak dusjkabinett. Vinduet er dermed i begrenset grad utsatt for direkte vannbelastning. Trevindu i dusjsone kan ha behov for økt vedlikehold sammenlignet med vindu utenfor våtrom. Det er hull etter tidligere utstyr i veggfliser. Dette kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å tette hull etter tidligere utstyr på en fuktsikker måte.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Ikke kontrollert
Dusjkabinett i dusjonen hindrer kontroll av fallforholdene.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
-----------------------------	------

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Ja
Observerte avvik: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader	

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Tettesjikt på vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av våtrommet bør påregnes.	

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
-----------------	-------------------

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett
Dusjkabinett, servant og servantskap er fra 2025.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Servantskap er noe fuktskadet.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre redusert levetid og funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det noe fuktskade servantskapet anbefales utbedret eller skiftet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja
Observerte avvik: Kun luftventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er kun naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere en elektrisk vifte.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger noe dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på vegger. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.27 Våtrom: VaskeromTG-3

Generell beskrivelse	
Vaskerommet med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.	
Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt fordi vaskerom ikke har membran.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Ja
Observerte avvik: - Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko - Det er fuktmerker i panel.	
Oppsummering	TG-3
Eldre (opprinnelig) vaskerom uten membran.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vaskerommet bør vurderes oppusset.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.28 InnerdørerTG-2

Beskrivelse	
Malte glatte innerdører. Finert innerdør med glass.	
Er det registrert avvik?	Ja
Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel.	
Oppsummering	TG-2
Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte innerdører anbefales justert.	

6.29 Overflater på innvendige gulv

TG-2

Beskrivelse	
Parkett, furugulv og fliser.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det registreres "bom" og riss/sprekker i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré og rundt peis i stue. Det er noe slitte overflater.	
Oppsummering	TG-2
Det registreres "bom" og løse fuger i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i entré og rundt peis i stue. Dette kan føre til at gulvfliser kan løsne/evt. sprekke. Det er noe slitte overflater. Slitasjen er i hovedsak av estetisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på utviklingen i området med "bom" og løse fuger. Utbedring av løse fuger og eventuelt løse fliser må påregnes ved videre utvikling. Oppgraderinger bør påregnes.	

6.30 Overflater på innvendige vegger

TG-2

Beskrivelse	
Malte flater, panel, tynnplatepanel og malt strie.	
Er det registrert avvik?	Ja
Tynnplatepanel på vegg i trappegang er løse. Det er noe slitte overflater.	

Oppsummering	TG-2
Tynnplatepanel på vegg i trappegang er løse. Forholdet kan medføre redusert feste og risiko for ytterligere løs tynnplatepanel. Det er noe slitte overflater. Slitasjen er i hovedsak av estetisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løs tynnplatepanel anbefales festet. Oppgraderinger bør påregnes.	

6.31 Overflater på innvendige himlinger

TG-2

Beskrivelse	
Malte flater, malt panel og takess.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det er noen merker i takplater.	
Oppsummering	TG-2
Det er noen merker i takplater. Forholdet er i hovedsak av estetisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatene anbefales vedlikeholdt etter behov.	

6.32 El. varme

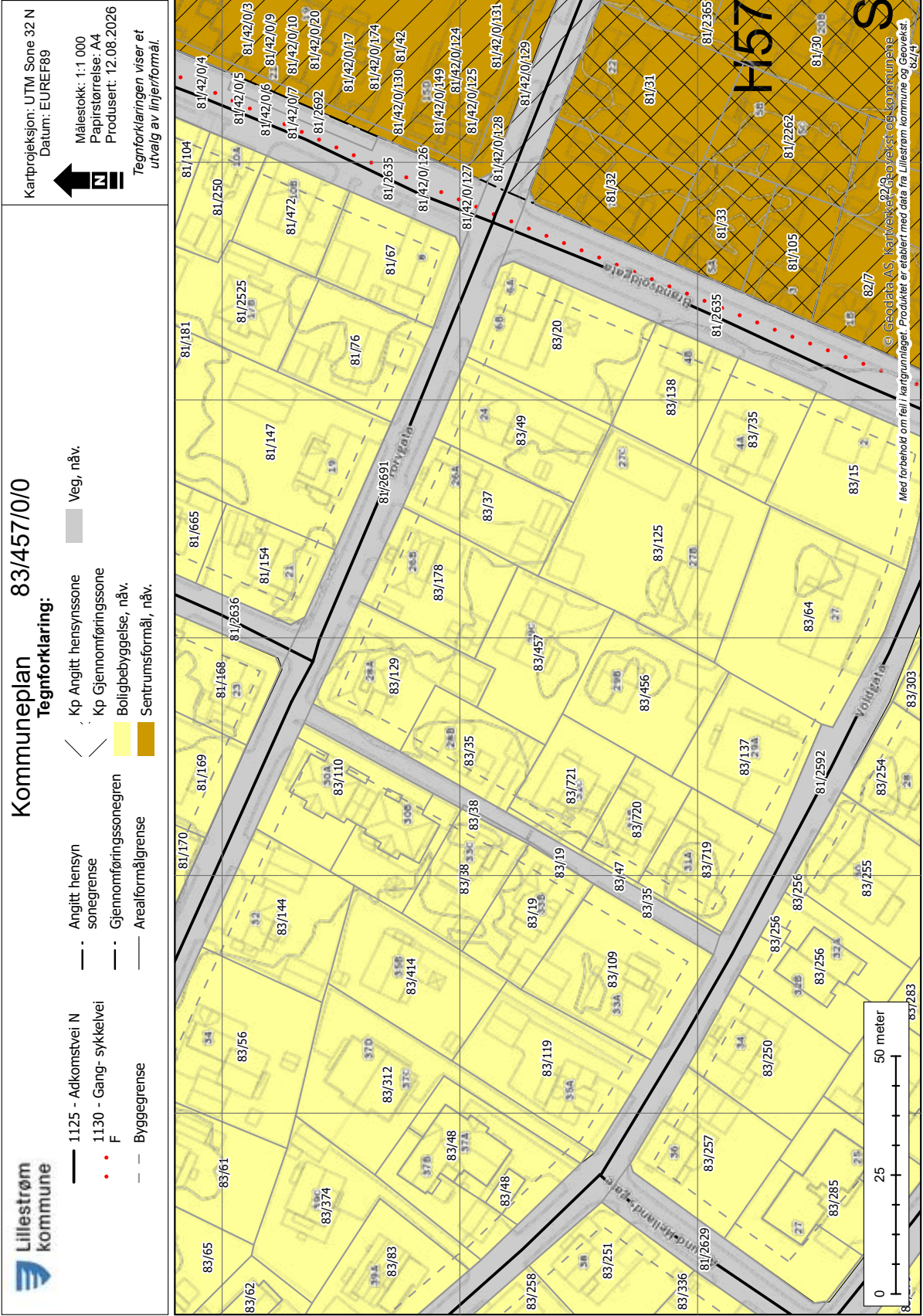
Beskrivelse	
Det er varmekabler på bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

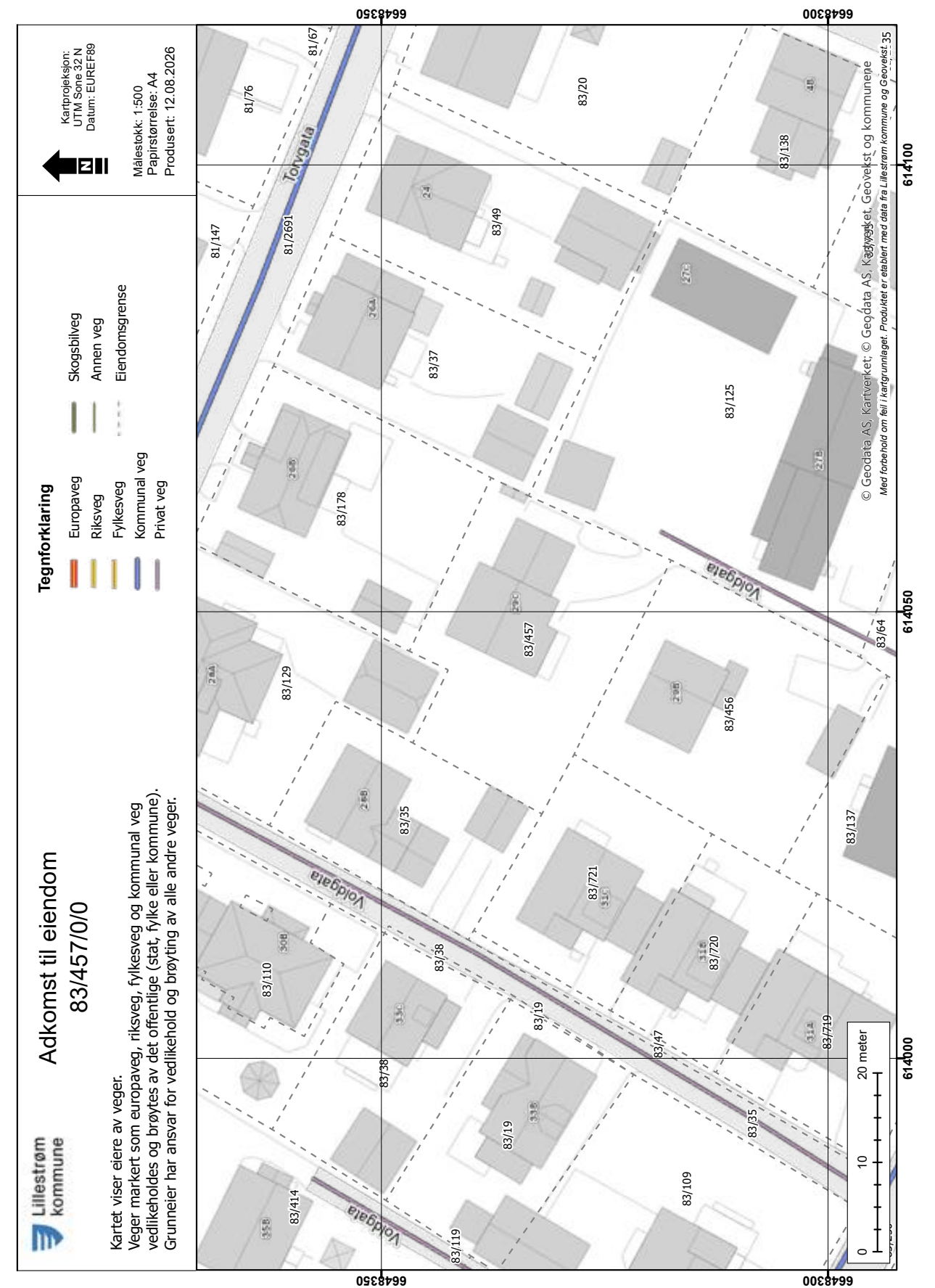
6.33 Garasje

TG-2

Beskrivelse	
Støpt betongdekke. Oppført i lettbetong med malt puss. Saltak i tre, tekket med takstein.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det noen riss og sprekker i gulv og vegger. Forholdet kan utvikle seg over tid. Det er noen skadde gipsplater i himling.	

Oppsummering	TG-2
Det noen riss og sprekker i gulv og vegger. Forholdet kan utvikle seg over tid. Det er noen skadde gipsplater i himlingen. Dersom gipsplatene inngår som del av brannbeskyttelsen mellom garasje og bolig, kan skadene ha brannteknisk betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet rundt riss og sprekker i gulv og vegger anbefales fulgt med på. Skadde gipsplater anbefales utbedret. Det anbefales samtidig å avklare om himlingen inngår som del av brannbeskyttelsen mellom garasje og bolig.	







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 83, Bruksnr 457

Kommune:

3205 Lillestrøm

Adresse:

Veiadresse: Voldgata 29 C, gatenr 15900
2000 Lillestrøm

Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 102 Volla 2
Valgkrets: 1 Volla
Kirkesogn: 2060301 Lillestrøm
Tettsted: 801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type: Best. grunneiendom

Tinglyst: Ja

Reg.landbruksreg.: Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført: Ja

Antall teiger: 1

Etableringsdato: 30.12.1961

Har festegrunn: Nei

Seksjonert: Nei

Areal: 633,5 kvm

Skyld: 0,01

Arealkilde: Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.08.2026 14:38 – Sist oppdatert 12.08.2026 14:37
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 6

76

VOLDGATA 29C

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 457 i 3205 LILLESTRØM kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	17.07.2024	Avgiver	3205/83/626	-157,5
	Matrikkelført:	15.07.2024	Mottaker	3205/83/457	157,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/83/457	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/83/457	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	05.06.2014 20.06.2014	Berørt	3205/81/2691	0,0
			Berørt	3205/83/37	0,0
			Berørt	3205/83/49	0,0
			Berørt	3205/83/125	0,0
			Berørt	3205/83/178	0,0
			Berørt	3205/83/457	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.12.1961	Avgiver	3205/83/129	-467,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/83/457	467,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.08.2026 14:38 – Sist oppdatert 12.08.2026 14:37
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 6

PROAKTIV.NO

77

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 457 i 3205 LILLESTRØM kommune

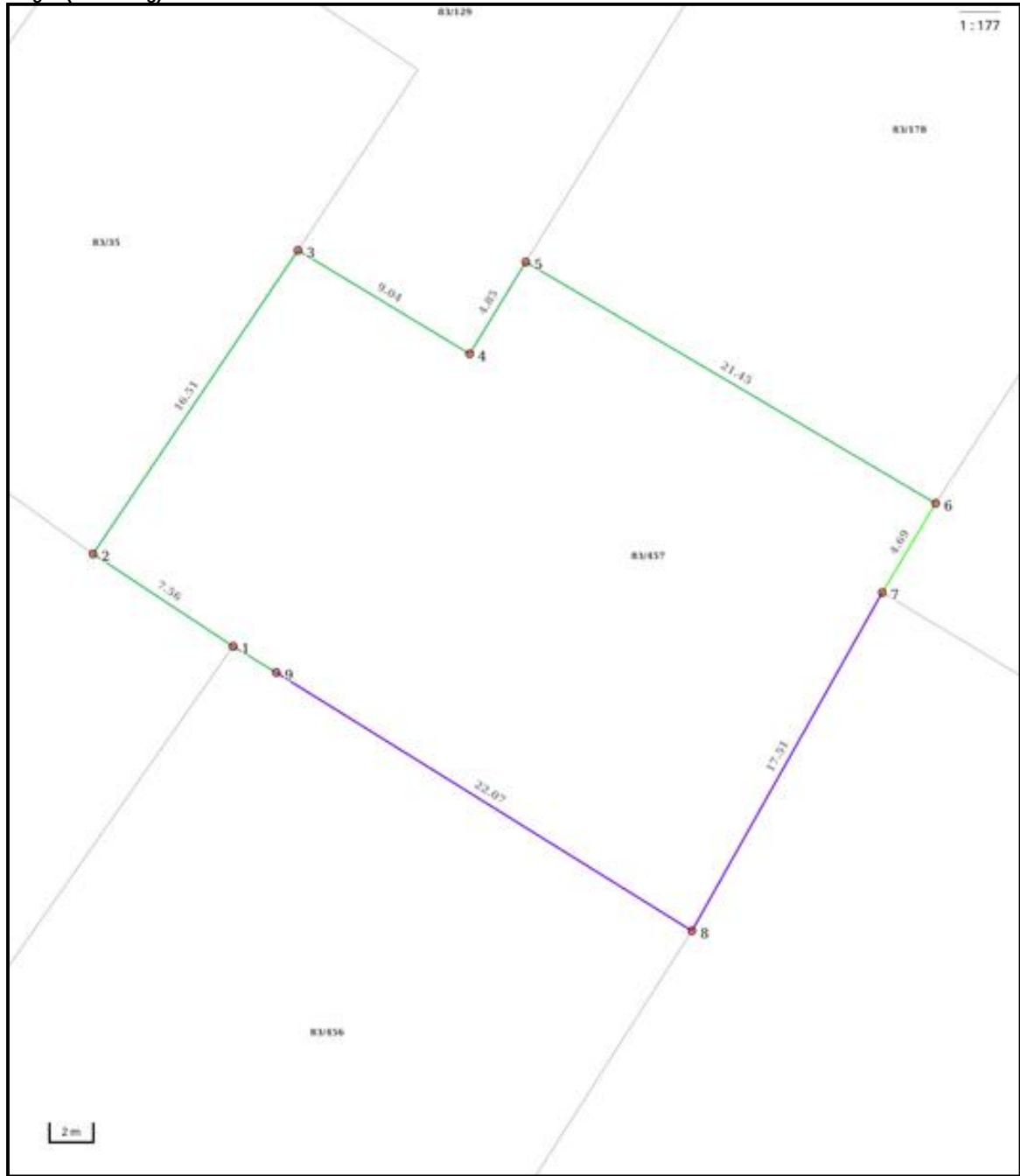
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Voldgata 29 C	Bolig	180,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.03.1962				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	24.07.1962				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA total:	180,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.10.1963				
Vannforsyning:				Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	150921775			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			52,0		52,0				
H01	1		84,0		84,0				
H02			44,0		44,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 457 i 3205 LILLESTRØM kommune



Gårdsnummer 83, Bruksnummer 457 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 457 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 633,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 328,45	614 034,02	7,56m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Rør
2	6 648 332,03	614 027,36	16,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 346,49	614 035,33	9,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 342,54	614 043,46	4,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 346,89	614 045,61	21,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 337,74	614 065,01	4,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
7	6 648 333,52	614 062,97	17,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 648 317,55	614 055,80	22,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 648 327,45	614 036,07	2,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

1½ et. enebolig på gnr. 83 bnr. 129

i Skedsmo.

Eier: Olav Halla Postadr.: Torggt. 28 c, Lillestrøm

Anmerkninger: Utvendig: Vindfang og garasje er ikke ferdig oppsatt,
.....
..... takteking er ikke fullført, terrasse er ikke påbegynt.
.....
..... Innvendig: Kott i 2. et. er ikke ferdigpanelt og malt.
.....
..... I kjeller gjenstår puss av vegger og innpussing av vinduer, samt
.....
..... noe innrednings- og malingsarbeide.
.....
.....

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..2.. år fra dato.

Skedsmo komm. byggekontroll den 22.okt. 1963

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningsjefen
Bygningssjef
R. Michelet

S. Bangsund
Byggekontrollør
S. Bangsund

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

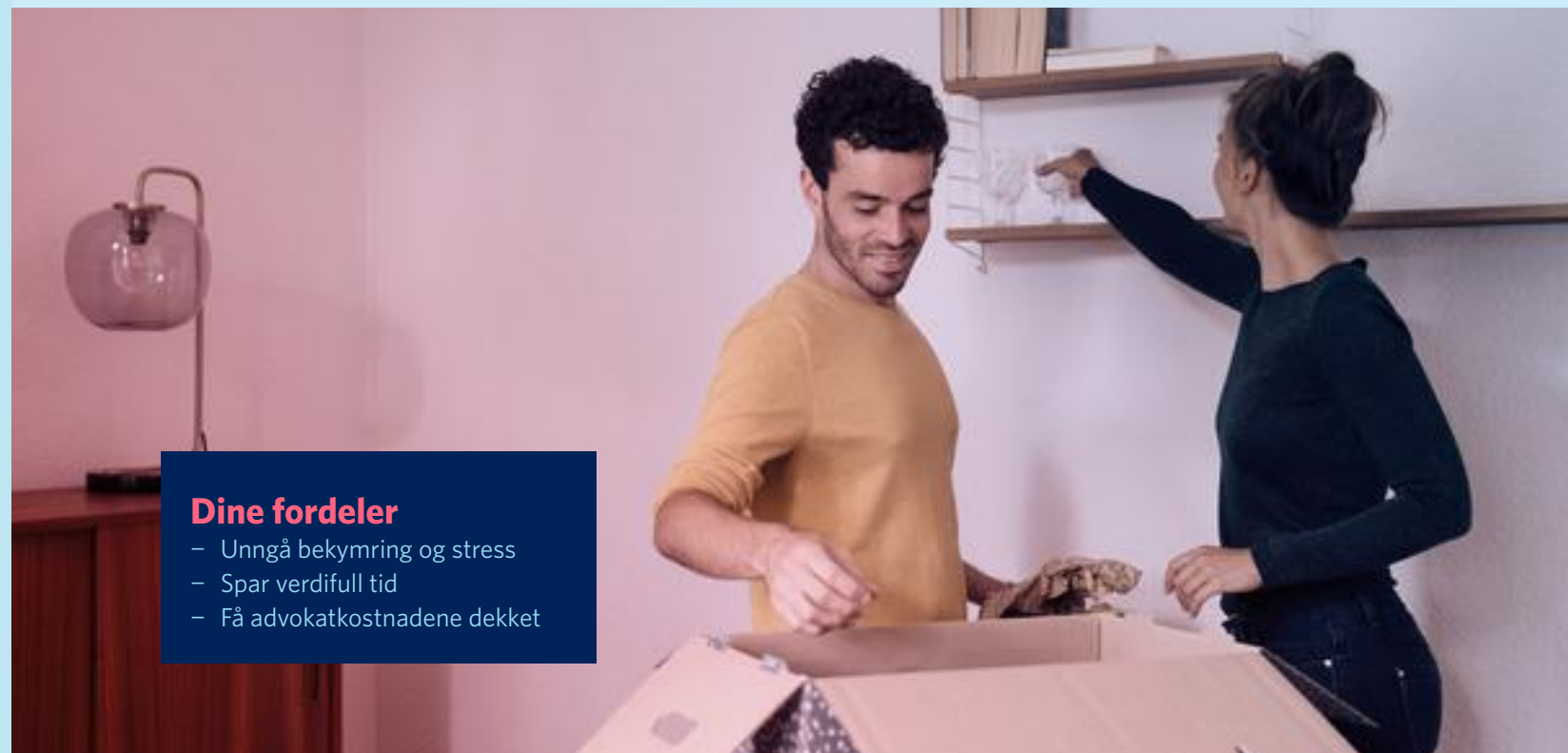
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

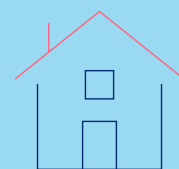
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:
Voldgata 29C, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 83, bnr. 457, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260244
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@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

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

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

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

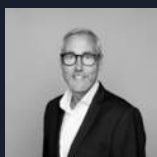
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater



proaktiv.no



Petter André Aure

Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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