

PROAKTIV



Spennende mulighet på Vigernes

Enebolig på over 200 kvm
med tre utleiedeler

HJALMAR JOHANSENS GATE 8



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hjalmar Johansens gate 8, 2004 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 724, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 9.850.000,-

Omkostninger: 265.240,-

Totalpris: 10.115.240,-

Kommunale avgifter: 22.268,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 6/3

BRA: 212 m²

BRA-i: 202 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Stor gårdsplass foran boligen med plass til mange biler. Elbil-lader er montert.

Tomt: 689.4 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	20	22
Fasade/ute	Stue	Kjøkken	Bad
23	24	26	28
Entré/gang	Soverom	Hybler	Plantegninger
30	34	40	92
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

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

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

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

Kari Elise Vollset

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

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

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

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

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

Kari Krogstad

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

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

Bjørn Steinar Hopperstad

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

Torill Helen Aune

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

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

Stig Arnesen

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

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

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

Knut Espen Øvreberg

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/
Daglig leder: Stig Valskaar

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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

HJALMAR JOHANSENS GATE 8

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

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

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

Spennende mulighet i Lillestrøm i Hjalmar Johansens gate 8.

Enebolig på over 200 kvm med tre hybler som genererer ca. kr. 30.000,- i leieinntekter pr. mnd. Her kan du samle storfamilien under samme tak, bo i én del selv og leie ut de andre, eller vurdere boligen som en solid investering.

Hoveddelen består av tre soverom, nyoppusset bad, kjøkken, todelt stue, entré/gang, bod og vaskerom.

Svært solrik tomt med hage og terrasse vendt mot vest, samt gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Beliggenheten på Vigernes er ideell for familier med barn, med kort avstand til skoler, barnehager og et bredt utvalg av fritidstilbud. Samtidig er det kort sykkelavstand til sentrum, med enkel tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud.

Eiendomsmegler MNEF /
Daglig leder: Stig Valskaar

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til 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 / Vigernes

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

Beliggenhet

Velkommen til livet på Vigernes - et familietilpasset nabolag i Lillestrøm, med alle sentrumsfasiliteter i kort sykkelavstand. Beliggenheten er ideell for en barnefamilie med kort gangavstand til Vigernes barneskole samt flere barnehager. I tillegg ligger Skedmohallen like ved med gode fritidsaktiviteter for barn og unge, og gratis utendørs treningspark på over 900 kvm.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	2 min 0.2 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

🚶	Rema 1000 Meierikvartalet	8 min
🚶	Coop Extra Kjerulfs Gate	9 min

VARER/TJENESTER

🚶	Lillestrøm Torv	10 min
🚶	Vitusapotek Lillestrøm Torv	10 min

SPORT

🏃	Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
🏃	Lillestrøm Idrettspark Fotball, friidrett, sandhåndball, tennis	13 min 0.8 km
🏃	EVO Lillestrøm	10 min
🏃	Fresh Fitness Lillestrøm	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	6 min
🚗	Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	8 min



Ca. 400 meter fra eiendommen finner du nærmeste bussholdeplass "Roald Amundsens gate" med linjene 320, 470, 480 og 490. Det er ca. 20 min gangavstand til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspress tog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8

min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

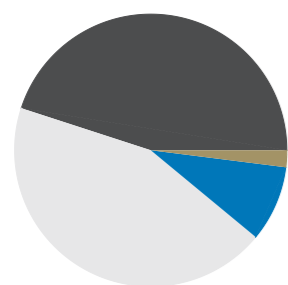
De fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Her har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabell kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder.

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

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

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

BOLIGMASSE



44% enebolig
2% rekkehus
9% blokk
45% annet



Lillestrøm by har for øvrig en geografi og gatenett som egner seg svært godt til sykling. Skulle været forhindre utendørstreningen er det fere treningssentre i Lillestrøm som Fresh Fitness, Sats og Nr1 Fitness.

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

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Ved Skedsmohallen ligger en helt ny treningspark på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små. Parken er gratis og er åpen for alle. Legg gjerne søndagsaktiviteten til Lillestrøm Golfklubb, eller Sørums fritidsgård med mange koselige aktiviteter innenfor ridning og stell av dyr.

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

Bebyggelse

Etablert og ettertraktet nabolag på Vigernes bestående av eneboliger og småhusbebyggelse.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	5 min 0.5 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 4.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 1.5 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.6 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	13 min 1.2 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 1.2 km

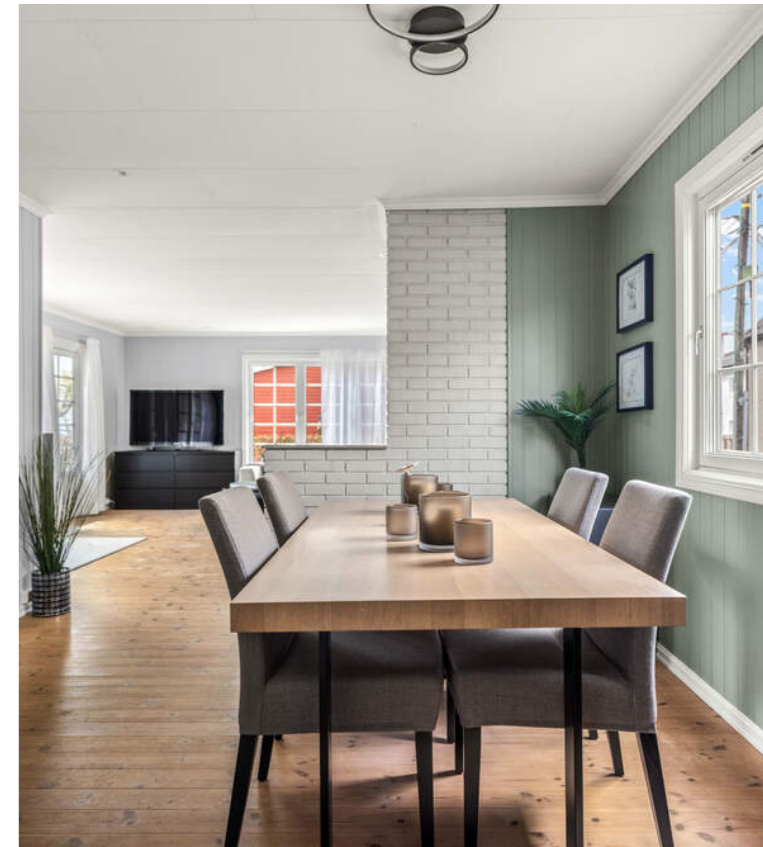






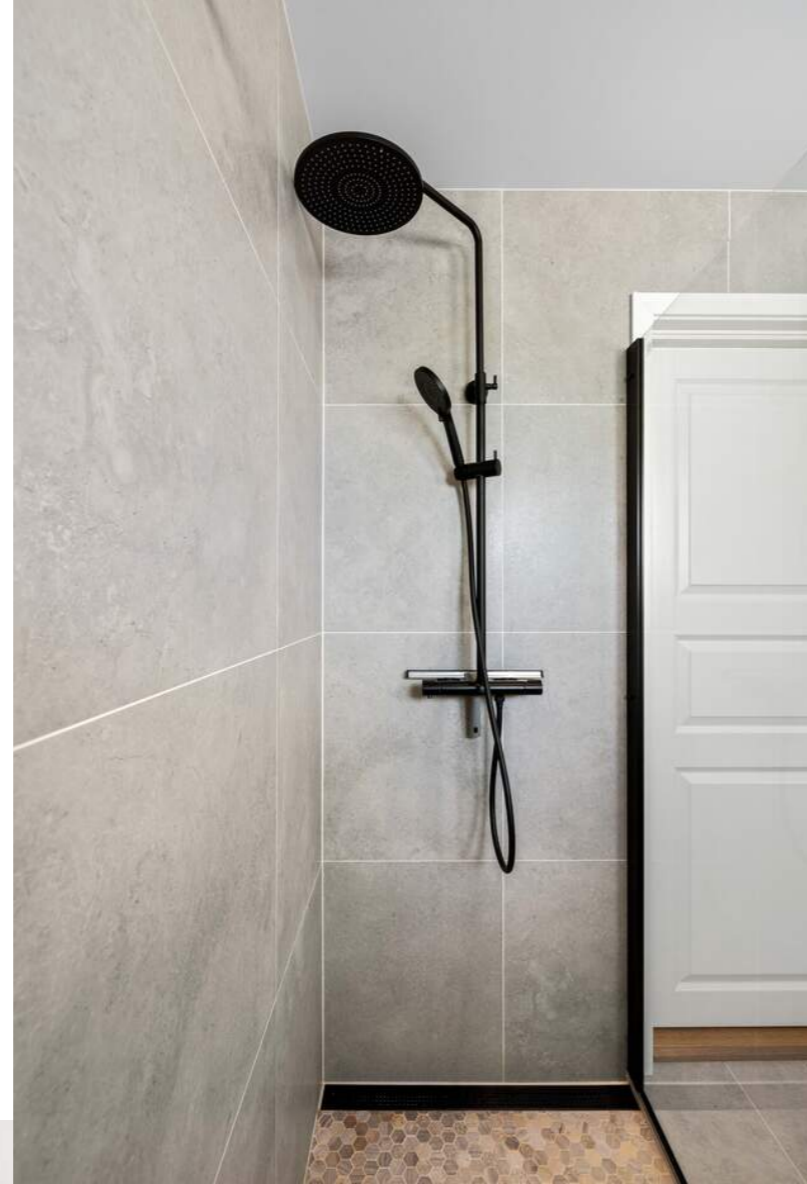
St. Olavs gate
Hjalmar Johansens gate

150
7.5
0.2







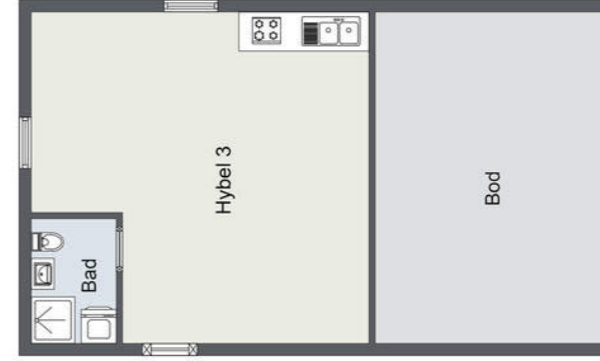






PLANTEGNINGER

Hjalmar Johansens gate 8
U etasje



Hjalmar Johansens gate 8
1 etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Stor gårdsplass foran boligen med plass til mange biler. Elbil-lader er montert.

Tomtestørrelse

689 m²

Beskrivelse av tomt

Flat, opparbeidet tomt rundt huset med plen, busker, blomster og trær. Gangsti med steinheller og romslig drivhus. I tilknytning hoveddelen, ligger også en terrasse på hele 35 kvm vendt mot vest.

Adkomst via gruset gårdsplass med flere biloppstillingsplasser.

Trafostasjon på eiendommen tilhører Eliva. Eiendommen disponerer er bod med vindu i bakkant av trafostasjonen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Terrasse: Terrassen er skjev/ujevn. Det er råte i terrassen.

- Vinduer og dører: Noen vinduer er noe fuktskadet.

- Takkonstruksjon og loft: Det er påvist fuktgjennomgang i undertak.

- Lysgrav: Lysgraver er delvis utført med treplanker, hvor det er registrert brudd i en av plankene.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer og dører: En ytterdør subber noe i karm/terskel.

Noen vinduer er værslitte. En del vinduer og balkongdør subber noe i karm. En ytterdør er slitt. Boddør er noe slitt.

- Takkonstruksjon og loft: Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Det er registrert utette gjennomføringer i etasjeskillet mot kaldtloft.

- Drenering: Grunnmursplast er avsluttet uten topplatt mot grunnmur. Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Terrenget inn mot bolig er relativt flatt. Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd.

- Grunnmur og fundament: Det er enkelte riss og sprekker i kjellergulv og kjellervegger.

- Kryp kjeller: Det er "åpent" gulv i kryp kjeller og det ble registrert høye fuktforskjeller i ringmur. Det er noe organiske

materialer i kryp kjeller.

- Rom under terreng: Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Det ble registrert fuktforskjeller i nedre del av kjellervegger.

- Yttervegger: En del panelbord har sprekker og det er noe råte i enkelte panelbord. Det er litt lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Skorstein over tak: Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag.

- Takteking: Shingel er noe mosegrodd. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i beslag rundt takgjennomføring. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm.

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

- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er fuktskadet. Eldre kjøkkeventilator.

- Hovedkjøkken: Bunnplate i kjøøl-/frysenskap er fuktskadet.

- Avløpsrør: Deler av avløpsrør på kaldtloft er ikke isolert. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.

- Vannledninger: Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken vest og kjøkken nord. Det er ukjent alder på utvendig vannledning.

- Varmtvannsberedere: 2 av varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Bad i kjeller: Alder. Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Servantskap er fuktskadet. Speil er noe skadet. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

- Bad 1. etasje mot vest: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er enkelte riss i flisfuger og sprukne gulvfliser. Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Servantskap er fuktskadet.

- Bad i 1. etasje mot nord: Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Bad: Vinduer er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er små glipper mellom veggfliser og lysbryter. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.

- Innerdører: Ett innerdørblad bad (vest) er oppskrapet.

- Gulv: Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv i stue/kjøkken, nord. Det er noe knirk i laminatgulv i gang. Det er noe knekte

laminatskjøter og "mykt gulv" i vindfang.

- Himlinger: Det er noe fuktsvellinger rundt "rør" i takesplater i en bod, 1. etasje. Det er noe merker etter tidligere skap i takesplater på ett soverom.

- Grunnvannspumpe: Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

- Utvendig trapp/repos, nord: Utvendig trapp/repos står fundamentert på "Iecablokker" på bakken.

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

Utvenig trapp/repos, nord:

Det er for lav rekkverkshøyde.

Det er for store åpninger i rekkeverk.

Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Det mangler håndløpere i trapp.

Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

Inngang, kjellerbod:

Det er for lav rekkverkshøyde.

Det er for store åpninger i rekkeverk.

Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Det mangler håndløpere i trapp.

Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

Inngang, kjeller:

Det mangler håndløpere i trapp.

Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

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

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Fredag, 15. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2024. Utvidelse og totalreovering av badetrom.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Har vært lekk i taket ved et tilfelle tidligere som jeg vet om. Skal være tettet der nå.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2024. Byttet ut vinduene på badetrom som ble totalrenovert.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, kryp kjeller eller

underetasje?

Var oversvømmelse i kjeller nylig og var fukt i forbindelse med dette. Skal nå være tørket og testet at det er tørt.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2024. Varmekabler bad. Spotter bad og stue. Oppsett av smartstyring i deler av huset.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2024. Toalett på bad som er totalrenovert er flyttet.

- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Tanken er gravd opp og fjernet i sin helhet.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Er feil på låsen på pipeløpet, dette rettes opp før salg.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende:
Kjeller: Stue/kjøkken, bad og bod.

1. etasje: Vindfang, 2 boder, gang, 3 soverom, 3 bad, stue, kjøkken og 2 stue/kjøkken.

Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.

Utebod.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

1. etasje
BRA-i: 153 kvm
Total BRA: 153 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 35 kvm

Utebod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

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

Ikke målbare arealer

Det er kun kjeller under tilbygg. Under opprinnelig bolig er det kun krypkjeller med adkomst via utvendig kjellertrapp hybel.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hoveddel:

Adkomst via et flislagt vindfang og gang. Gode garderobemuligheter, ytterdør med glassfelt og direkte adkomst inn til vaskerommet. Tilgang til innvendig bod fra gangen.

Hoveddelen har en todelt stue med naturlig soneinndeling. Her er det plass til sofagruppe og tv i den største delen, og spisebord i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Stuen har lysmalt panel, downlightsbelysning og dør ut til terrassen.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med flislagt gulv, malte panelvegger og godt med lysinnslipp fra vinduene. Praktisk utformet med innredning fra 2011 langs tre vegger, profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel kum under vinduet. Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, kjølfryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

I 2023 ble badet utvidet og totalrenovert. Badet har 60x60 flis på gulv og vegger, varmekabler i gulvet og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og dusjhjørne med regnfallsdusj. Innmurt badekar og ekstra veggskap.

Tre soverom med adkomst fra gangen - alle med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Hybel vest:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, "minikjøkken" (oppvaskkum, steketopp og kjøleskap) og ventilator. Kjøkkeninnredningen er fuktskadet.

Bad fra ca. 2004 med flislagt gulv, flislagte vegger og panel i taket. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hybel nord:

Kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.

Bad fra ca. 2004 med flislagt gulv, flislagte vegger og panel i taket. Utstyrt med baderomsinnredning, dobbeltservant, toalett, dusjkabinett fra 2022 og opplegg for vaskemaskin.

Hybel kjeller:

Kjøkkeninnredning fra 2026 med malte fronter, laminat benkeplate og laminatplater mellom overskap og benkeplate.



Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum og ventilator.

Bad fra ca. 2004 med flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Utstyrt med servant, speil, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming

Elektrisk. Peis på stue hoveddel.

Peisovn med parafinbrenner i stue. Parafinbrenner er frakoblet og ikke i bruk.

Info strømforbruk

Det er ikke oppgitt strømforbruk. Eiendommen har to strømabonnement, ett til hoveddel og et til tilbygg.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.961.031,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.844.122,- for 2024

Info kommunale avgifter

Eiendommen har vannmåler og avgift vil variere med forbruk. Eiendommen har stipulerte kommunale avgifter for 2026 på kr 54 148,- basert på et forbruk på 286 m³. Avgiften for 2025 var basert på et forbruk på 143 m³. Gitt antall beboere som bor på eiendommen vil stipulerte avgifter for 2026 være riktig nivå.

Kommunale avgifter

22.268,- for 2025

Eiendomsskatt

2.236,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen har midlertidig brukstillatelse fra 1972. Tilbygg er godkjent i 2004.

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.

Hybel i kjeller er ikke godkjent rom for varig opphold og har ikke gjennomgang til hoveddel. Arealet er byggemeldt som bod. Separat adkomst via utvendig trapp. Det er ikke gjennomgang mellom hyblene i 1 etg. Hoveddelen har kun adkomst til en av hyblene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 4. januar 1972

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/724:
15.12.2023 - Dokumentnr: 1407398 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2583
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Dette gjelder trafostasjon og eldre garasje. Tomtegrensen går mellom garasje og trafostasjon.

19.12.1925 - Dokumentnr: 800140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:246

01.01.2020 - Dokumentnr: 961132 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:724

15.12.2023 - Dokumentnr: 1407374 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2583
Vederlag: NOK 200 000
Omsetningstype: Uoppgift

01.01.2024 - Dokumentnr: 175504 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:724

03.11.1953 - Dokumentnr: 105843 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:323

Dette er en gammel erklæring som erstattes av erklæringen datert 15.12.23.

15.12.2023 - Dokumentnr: 1407398 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2583
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Dette er samme erklæring som den første og gjelder garasje og trafostasjon.

Regulerings- og arealplaner

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store

deler av Lillestrøm kommune), med middels mulighet for marin leire. Der det finnes marin leire kan det også finnes kvikkleire i noen tilfeller. Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresone for kvikkleire. Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplanen tillater en utnyttelsesgrad på BYA 24 % bebygd areal for eiendommer som ligger i områder avsatt til boligbebyggelse, så sant det ikke kommer i strid med andre planer og reguleringsformålformål.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Eiendommen har i dag 3 hybler. Hybel 1 og 2 i 1 etg leies ut for kr 10 500,- hhv kr 9 000,- pr. mnd- Hybel 3 i kjeller er ledig etter oppussing, men ble leid ut for kr 9500,- pr. mnd før oppussing. Det er 3 mnd. oppsigelse på løpende leiekontrakter. Leien er inkl strøm. 2 av hyblene har undermåler.

Hybel 1 og 2 i 1 etg er arealer godkjent som rom for varig opphold. Det er gjennomgang fra soverom i hoveddel til hybel 2. Begge hyblene har separat utvendig inngang. Hybel 3 i kjeller har separat inngang, men denne er ikke godkjent som rom for varig opphold og er kun byggemeldt og godkjent som bodareal.

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

Offentligrettslig pålegg

Kjerneinformasjon

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
246 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

247 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
265 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 097 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 115 240,00 (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

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

Kjerneinformasjon

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

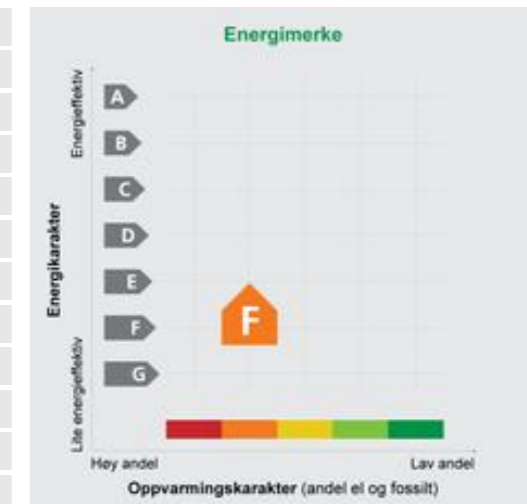
Innbo og løsøre

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.

VEDLEGG


ENOVA

Adresse	Hjalmar Johansens gate 8
Postnr	2004
Sted	Lillestrøm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	724
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1409174
Dato	09.06.2022



Innmeldt av Emilie Tunskaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

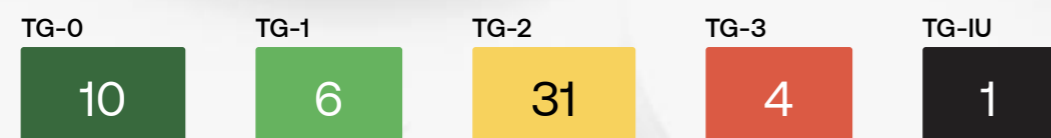


Hjalmar Johansens gate 8 2004 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1972
Enebolig BRA:	202 m ²
Enebolig BRA-i:	202 m ²
Sum alle bygg BRA:	212 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	202 m ²
Rapportdato:	15.5.2026 (Gyldig til 15.5.2027)

Samlet vurdering



GNR: 81 BNR: 724

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Hjalmar Johansens gate 8
2004 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40483>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plattform: Terrasse	Terrassen er skjev/ujevn. Det er råte i terrassen.
Vinduer og dører	En ytterdør subber noe i karm/terskel. TG-2. Noen vinduer er noe fuktskadet. TG-3. Noen vinduer er værslitte. TG-2. En del vinduer og balkongdør subber noe i karm. TG-2. En ytterdør er slitt. TG-2. Boddør er noe slitt. TG-2
Takkonstruksjon og loft	Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er påvist fuktgjennomgang i undertak. TG-3. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2. Det er registrert utette gjennomføringer i etasjeskillet mot kaldtloft. TG-2
Lysgrav	Lysgraver er delvis utført med treplanker, hvor det er registrert brudd i en av plankene.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast er avsluttet uten topplatt mot grunnmur. Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Terenget inn mot bolig er relativt flatt. Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd.
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss og sprekker i kjellergulv og kjellervegger.
Krypkjeller	Det er "åpent" gulv i krypkjeller og det ble registrert høye fuktforskjeller i ringmur. Det er noe organiske materialer i krypkjeller.
Rom under terreng	Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Det ble registrert fuktforskjeller i nedre del av kjellervegger.
Yttervegger	En del panelbord har sprekker og det er noe råte i enkelte panelbord. Det er litt lite lufting under panel. Det er ikke montert musetetting mellom kledding og veggkonstruksjon.
Skorstein over tak	Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag.
Taktekking	Shingel er noe mosegrodd. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i beslag rundt takgjennomføring. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm.
Ildsted/Skorstein	Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: 1. etasje, vest - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er fuktskadet.
Kjøkken: 1. etasje, vest - Avtrekk	Eldre kjøkkeventilator.
Kjøkken: Hovedkjøkken - Overflater og innredning	Bunnplate i kjøl-/fryseskap er fuktskadet.
Avløpsrør	Deler av avløpsrør på kaldtloft er ikke isolert. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken vest og kjøkken nord. Det er ukjent alder på utvendig vannledning.
Varmtvannsbereder: 3 stk	2 av varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller - Overflater	TG-2 er satt ut i fra alder.
Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller - Sanitærutstyr	Servantskap er fuktskadet. Speil er noe skadet.
Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller - Ventilasjon	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, vest - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er enkelte riss i flisfuger og sprukne gulvfliser. Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag).
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, vest - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, vest - Sanitærutstyr	Servantskap er fuktskadet.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, nord - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser.
Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, nord - Membran, tettesjikt og sluk	Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Hovedbad, 1. etasje - Overflater	Vinduer er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er små glipper mellom veggfliser og lysbryter.
Våtrom: Hovedbad, 1. etasje - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Innerdører	Ett innerdørblad bad (vest) er oppskrapet.
Overflater på innvendige gulv	Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv i stue/kjøkken, nord. Det er noe knirk i laminatgulv i gang. Det er noe knekte laminatskjøter og "mykt gulv" i vindfang.
Overflater på innvendige himlinger	Det er noe fuktsvellinger rundt "rør" i takesplater i en bod, 1. etasje. Det er noe merker etter tidligere skap i takesplater på ett soverom.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnvannspumpe	Det er høyt grunnvann under kjellergulv.
Utvendig trapp/repos, nord	Utvendig trapp/repos står fundamentert på "lecablokker" på bakken.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

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

Utvendig trapp/repos, nord:
 Det er for lav rekkverkshøyde.
 Det er for store åpninger i rekkeverk.
 Rekkverk er ikke utformet slik at klatring forhindres.
 Det mangler håndløpere i trapp.
 Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

Inngang, kjellerbod:
 Det er for lav rekkverkshøyde.
 Det er for store åpninger i rekkeverk.
 Rekkverk er ikke utformet slik at klatring forhindres.
 Det mangler håndløpere i trapp.
 Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

Inngang, kjeller:
 Det mangler håndløpere i trapp.
 Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **11.5.2026** Rapportdato: **15.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: Philippa Blichfeldt Laukas Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Sander Friis Laukas Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten Telefon: 41624600
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS Epost: roy@bekkesletten.no
Tittel: Tørrmester 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: Hjalmar Johansens gate 8, 2004 Lillestrøm
Kommunen: 3205 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 724 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1972 - Tatt i bruk dato, iflg. matrikelbrev.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Saltak i treverk, tekket med shingel. Etasjeskiller er trebjelkelag og lettbetongelementer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca 2004	Tilbygd	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	202	202	0	0	35
Utebod	10	0	10	0	0
Totalt m²	212	202	10	0	35

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	49	49	0	0	0
		Romfordeling: Stue/kjøkken, bad og bod. Himlingshøyde er ca 2,15 m - ca 2,23 m.			
1. etasje	153	153	0	0	35
		Romfordeling: Vindfang, 2 boder, gang, 3 soverom, 3 bad, stue, kjøkken og 2 stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,33 m - ca 2,43 m.			
Totalt m²	202	202	0	0	35

Bygning: Utebod

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i ca 2004.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollert
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Grunnmursplast er avsluttet uten topplst mot grunnmur. Forholdet kan føre til at vann og fukt trenger bak grunnmursplasten, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga terrasse.</p> <p>Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.</p> <p>Terrengret inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader.</p> <p>Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.</p> <p>Over halvparten av forventet levetid på drenering er nådd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å monteres topplst på grunnmursplast.</p> <p>Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger.</p> <p>Utbedring av drenering bør påregnes på sikt.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er enkelte riss og sprekker i kjellergulv og kjellervegger. Riss og sprekker i kjellergulv og kjellervegger kan gi økt risiko for fukt- og luftlekkasjer samt indikere svinn eller bevegelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er krypkjeller under store deler av boligen. Det er adgang til krypkjeller via luke i vegg og i gulv.	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Tørr, MC 15,4 % WME.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er "åpent" gulv i krypkjeller og det ble registrert høye fuktforskjeller i ringmur. Dette kan medføre til at det blir høy luftfuktighet (RF) i krypkjeller med påfølgende ulemper/skader. Det er noe organiske materialer i krypkjeller. Organiske materialer i krypkjeller kan ved fuktpåvirkning gi risiko for mugg- og råteskader samt påvirke innneklima negativt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere diffusjonssperren på grunn i krypkjeller. Organiske materialer i krypkjeller anbefales fjernet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i ca 2004.	
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon. Det ble registrert fuktforskjeller i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger kan hindre uttørring og gi økt risiko for fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid. Da det ble registrert fuktforskjeller i nedre del av kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Tretterasse. Størrelse ca 35 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Treplattingen er skjev/ujevn. Det er råte i terrassen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen anbefales utskiftet.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malte profilerte ytterdører med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Malt boddør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører er fra ca 2004. Vinduer er fra 2004, 2014 og 2024. Balkongdør er fra 2014. Boddør er fra ca 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
En ytterdør subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at ytterdør blir noe skadet på sikt. TG-2 Noen vinduer er noe fuktskadet. TG-3 Noen vinduer er værslitte. TG-2 En del vinduer og balkongdør subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. TG-2 En ytterdør er slitt. TG-2 Boddør er noe slitt. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En ytterdør anbefales justert. Det bør påregnes utskiftinger av noen vinduer. En del vinduer og balkongdør anbefales justert. Noen vinduer anbefales overflatebehandlet. En ytterdør anbefales overflatebehandlet. Boddør anbefales overflatebehandlet.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i ca 2004.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
En del panelbord har sprekker og det er noe råte i enkelte panelbord. Sprekker i panel og registrert råte i enkelte bord kan føre til økt fuktpåvirkning og videre utvikling av råteskader, samt redusert funksjon og levetid for kledningen. Det er litt lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt. Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi adgang for gnagere, med risiko for skade på konstruksjon og isolasjon samt påvirkning av inn klima og hygiene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utskifting av råteskadede panelbord og utbedring/vedlikehold av overflate for å hindre videre fuktpåvirkning. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Pipe er beslått. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i pipebeslag. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales kontroll og eventuelt vedlikehold av pipebeslag over tak for å sikre tilfredsstillende tetthet og forebygge videre korrosjon og fuktpåvirkning.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via nedfellbar stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsøkt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-3
<p>Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader. TG-2</p> <p>Det er påvist fuktgjennomgang i undertak, og det er målt forhøyede fuktverdier i materialet. TG-3</p> <p>Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå og gir risiko for videre mikrobiell vekst. TG-2</p> <p>Det er registrert utette gjennomføringer i etasjeskillet mot kaldtloft, noe som medfører luftlekkasjer og økt risiko for kondensdannelse. TG-2</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret. Dårlig/mangelfull tetting av undertak anbefales utbedret.</p> <p>Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret.</p> <p>Dårlig/mangelfull tetting av undertak rundt takgjennomføringer anbefales utbedret.</p>	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i ca 2004.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Shingel er noe mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.</p> <p>Det er registrert noe slitasje og overflaterust i beslag rundt takgjennomføring. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene.</p> <p>Over halvparten av forventet levetid er nådd.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>Det anbefales kontroll og eventuelt vedlikehold av beslag rundt takgjennomføring for å sikre tilfredsstillende tetthet og forebygge videre korrosjon og fuktpåvirkning.</p> <p>Utskifting av taktekking bør påregnes på sikt.</p>

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Annet
Lettbetongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 16 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.</p>	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn med parafinbrenner i stue. Parafinbrenner er frakoblet og ikke i bruk.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.</p> <p>Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.</p>	

6.13 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskkum, ventilator og laminatplater mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredning er fra 2026.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

6.14 Kjøkken: 1. etasje, vest

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fuktskadet.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, "minikjøkken" (oppvaskkum, steketopp og kjøleskap) og ventilator.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Eldre kjøkkeventilator. TG-2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.

6.15 Kjøkken: 1. etasje, nord

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator. Kjøkkeninnredning er fra 2024.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

6.16 Kjøkken: Hovedkjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Bunnplate i kjøl-/fryseskap er fuktskadet. Fuktskade i bunnplate kan føre til materialnedbrytning, redusert funksjon og risiko for muggdannelse ved fortsatt fuktpåvirkning.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap, opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator. Kjøkkeninnredning er fra 2011.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å skifte skapstamme for kjøl-/frys.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Opprinnelig midlertidig innflyttingstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Utvenig trapp/repos, nord: Det er for lav rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. Rekkverk er ikke utformet slik at klatring forhindres. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.</p> <p>Inngang, kjellerbod: Det er for lav rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. Rekkverk er ikke utformet slik at klatring forhindres. Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.</p> <p>Inngang, kjeller: Det mangler håndløpere i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko fallulykker.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i ca 2004. Deler av avløpsrør er i fra 2024. Det er skiftet tilbakeslagsventil i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør på kaldtloft er ikke isolert. Dette kan medføre kondensdannelse på rørene med risiko for fuktpåvirkning og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etterisolere avløpsrør på kaldtloft for å redusere risiko for kondensskader.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er fra 2004 og 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken vest og kjøkken nord. Det er ukjent alder på utvendig vannledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken vest og nord. Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende alder på utvendig vannledning.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring 50 Amp. Overbelastningsvern på 40 Amp. 4+4+3+5+13 kurser. Jordfeilbryter. Overspenningsvern.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder: 3 stk

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005, 2005 og 2025.	
Størrelse	
116 liter, 116 liter og 190 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
2 av varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom, Kjeller

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert.
Rørforinger gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk.
Det anbefales at rørforinger gjennom gulv utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er fuktskadet. Speil er noe skadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap og speil bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert luftspalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etableres tilluft.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, vest

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2004.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er enkelte riss i flisfuger og sprukne gulvfliser. Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk. Det anbefales at rørføringer gjennom gulv utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er fuktskadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje, nord

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er enkelte hull etter tidligere sanitærutstyr i veggfliser. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Hull etter tidligere sanitærutstyr anbefales å fuge igjen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er plassert under dusjkabinett og vanskelig å flytte. Tilstand og utførelse er derfor ikke vurdert. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med baderomsinnredning, dobbeltservant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd siserne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dusjkabinett er i fra 2022.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Hovedbad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Vinduer er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er små glipper mellom veggfliser og lysbryter.

Anbefalte tiltak overflater

Vinduer og karmister anbefales overflatebehandlet med våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusj med glassvegg og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etableres bedre tilluft.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV-dokumentasjon fra entreprenør er fremvist.	

6.27 Innerdører

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Oppsummering	TG-2
Ett innerdørblad bad (vest) er oppskrapet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte oppskrapet innerdørblad.	

6.28 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat, furugulv og beleg.	
Oppsummering	TG-2
Det er noe fuktsvellinger i laminatgulv i stue/kjøkken, vest. Det er noe knirk i laminatgulv i gang. Det er noe knekte laminatskjøter og "mykt gulv" i vindfang.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at laminatgulv i stue/kjøkken (vest), gang og v.f. utbedres.

6.29 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse

Malte flater, malte plater, malt panel og tapet.

Oppsummering**TG-1****6.30 Overflater på innvendige himlinger**

Beskrivelse

Malte flater og takess.

Oppsummering**TG-2**

Det er noe fuktsvellinger rundt "rør" i takessplater i en bod, 1. etasje.
Det er noe merker etter tidligere skap i takessplater på ett soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at "rør" fjernes og hull tettes, samt at og takesplater i bod skiftes.
Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.31 El. varme

Beskrivelse

Varmekabler, varmematter og panelovner.

Oppsummering**TG-IU**

Ikke vurdert.

6.32 Grunnvannspumpe

Beskrivelse

Det er etablert en grunnvannspumpe i kjellerbod.
Det er høyt grunnvann under kjøllergulv. Dette er mest trolig en medårsak til at det registreres fuktforskjeller i kjøllergulv og på kjøllervegger.

Oppsummering**TG-2**

Det er høyt grunnvann under kjøllergulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnvannspumpen for å sikre tilfredsstillende funksjon over tid og redusere risiko for fuktinntrengning ved eventuell driftsstans.

6.33 Lysgrav

Beskrivelse

Lysgraver i "Leca" og treverk.

Oppsummering**TG-3**

Lysgraver er delvis utført med treplanker, hvor det er registrert brudd i en av plankene. Forholdet medfører redusert stabilitet og funksjon som terrengavgrensning, og kan føre til videre deformasjon, innsig av masser og økt fuktbelastning mot kjøllervegg og vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre/utskifte lysgrav til fuktbestandige materialer for å sikre stabilitet, funksjon og levetid.

Utbedringskostnader**Under 20 000****6.34 Utvendig trapp/repos, nord**

Beskrivelse

Utvendig trapp/repos i tre.

Oppsummering**TG-2**

Utvendig trapp/repos står fundamentert på "lecablokker" på bakken. Fundamentering direkte på bakken med lecablokker medfører økt risiko for bevegelser, setninger og skjevheter over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fundamentering for trapp/repos.

6.35 Trafostasjon med utebod

Beskrivelse
Betongdekke. Oppført i lettbetong. Flatt tak i betong. Malt boddør. Koblet vindu.
Trafostasjon med bod er ikke vurdert.

6.36 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Hjalmar Johansens gate 8, 2004 LILLESTRØM

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjalmar Johansens gate 8	Hjalmar Johansens gate 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i eiendommer siden august 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Laukas, Sander Friis

Selger

Laukas, Philippa Blichfeldt

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidelse og totalrenovering av baderom

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Robinson håndverkere

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært lekk i taket ved et tilfelle tidligere som jeg vet om. Skal være tettet der nå.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2



Byttet ut vinduene på baderom som ble totalrenovert

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Robinson Håndverkere

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Var oversvømmelse i kjeller nylig og var fukt i forbindelse med dette. Skal nå være torket og testet at det er tørt.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler bad. Spotter bad og stue. Oppsett av smartstyring i deler av huset.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Laukas Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3



Rør

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

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

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Toalett på bad som er totalrenovert er flyttet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Laukas VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
 Tanken er gravd opp og fjernet i sin helhet

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

Side 4



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
 Er feil på låsen på pipeløpet, dette rettes opp for salg.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 5



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10209966

Side 6

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Sander Friis Laukas	2026-05-06	Philippa B Laukas	2026-05-06
Identification		Identification	
 Sander Friis Laukas		 Philippa B Laukas	



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

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Enebolig adr. St. Olavsgt. 29
 gnr. 81 bnr. 724 i Skedsmo.
 Eier: Solveig Schirmacher Adresse: Lillestrøm


Anmerkninger: Det gjenstår noe småarbeide innvendig.
 Utvendig treverk er ikke beiset.
 Grunnmuren er ikke pusset.
 Planeringsarbeidet gjenstår.
 Det gamle huset må være revet innen 1/6.1972.

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

Skedsmo komm. bygningskontroll, 4/1. 19 72

for Bygningssjefen
 A. Lund

A. Alexandersen
 Bygningskontrollør.

 **SKEDSMO KOMMUNE**
 - møtestedet på Romerike
 Teknisk sektor
 Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Tom Finne
 St. Olavs gate 29
 2004 LILLESTRØM

Deres ref: Vår ref: Saksbeh: Arkivkode: Dato:
 04/01063-4 , 66938409 81/724 23.04.2004

Delegert sak - utv.saknr. 04/212

St. Olavs gate 29 - Akseptert melding om tiltak - tilbygg med kjeller

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86a.

TILTAK: Nybygg - Enebolig
 TILTAKETS ADRESSE: St. Olavs gate 29, 2004 LILLESTRØM
 EIENDOM: Gnr 81 bnr 724 i Skedsmo
 TILTAKSHAVER: Tom Finne, St. Olavs gate 29, 2004 LILLESTRØM
 BRA (NS 3940): 49 m²

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, siste ledd.

- Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.1.
- Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredningen pkt. 3.2.
 Øket årsavgift vil bli innkrevd senest ett år etter vedtaksdato.
- Behandlingsgebyr skal betales, jf. saksutredningen pkt. 3.3.

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

10779/04 Side 1 av 3

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Melding om byggetiltak etter pbl § 86a, innregistrert 23.03.04. Meldingen er gitt i eget skjema.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillestrøm og Strømmen.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg og omfatter tilbygg i en etasje som underbygges med kjeller som vist i vedlegg.

Vilkårene for behandling etter pbl § 86a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK § 19 anses å være tilfredsstillende.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Spesielle vilkår:

3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.

Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Tilbygg/påbygg Rigg (brakker)	Det installerer vannmåler (obligatorisk for rigg/brakker)		
Avgiftsgruppe	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (øket areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
3	BRA = 95 m ²	BRA = 49 m ²	BRA = 144 m ²

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

3.3 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:

pkt 1.2.3 Tiltak etter pbl § 86a. Areal (tiltaksdel) – BRA 49 m².

Jf. Gebyrregulativ 2004 for byggesaksbehandling i kommunen.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, siste ledd.

Etter fullmakt, 23.04.2004

Bjørn Tæge
avdelingsingeniør

Kopi: 1. Tom Finne, St. Olavs gate 29, 2004 LILLESTRØM. 2. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.

Vedl: 1. Kopi av melding med dokumentasjon.
2. Opplysning om klagerett.

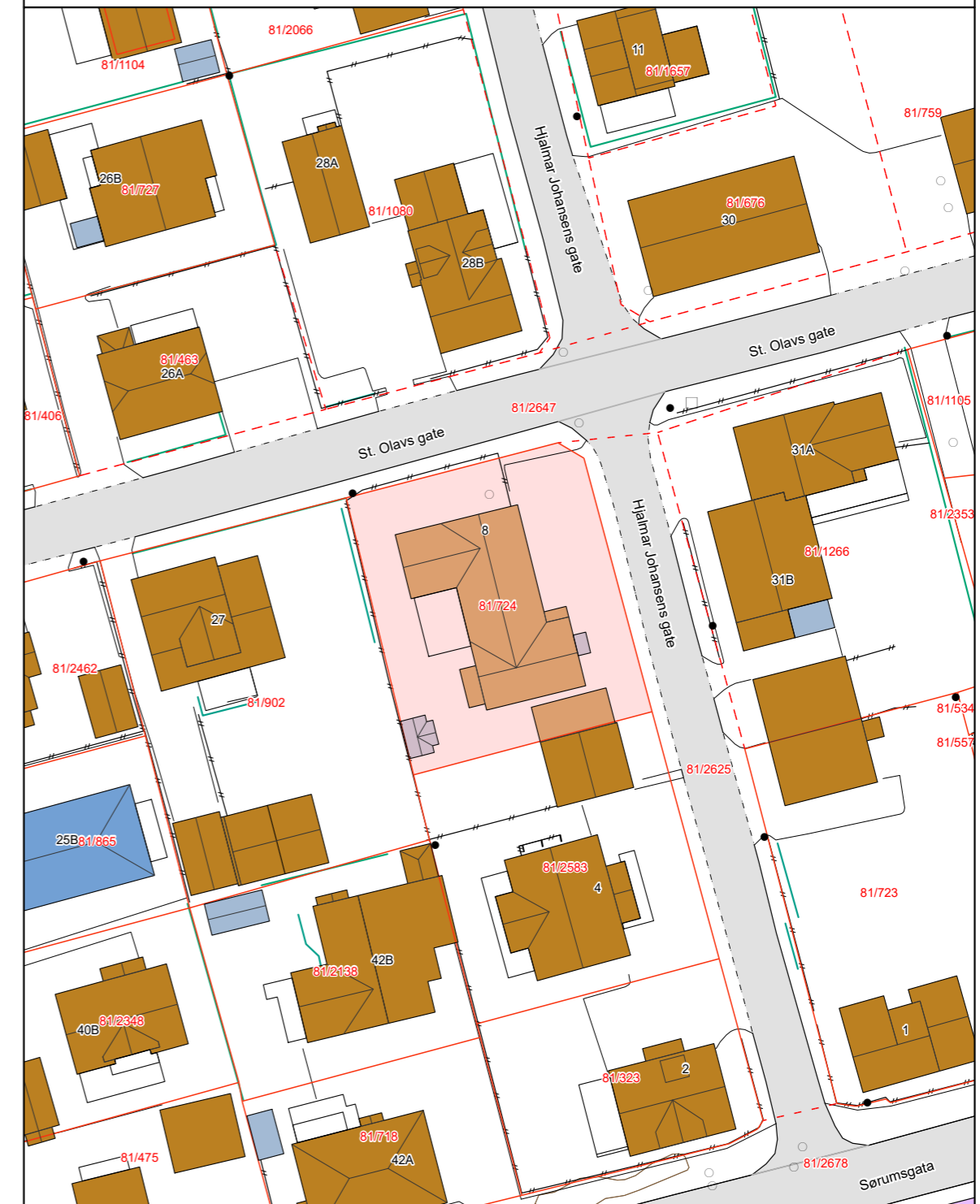
10779/04

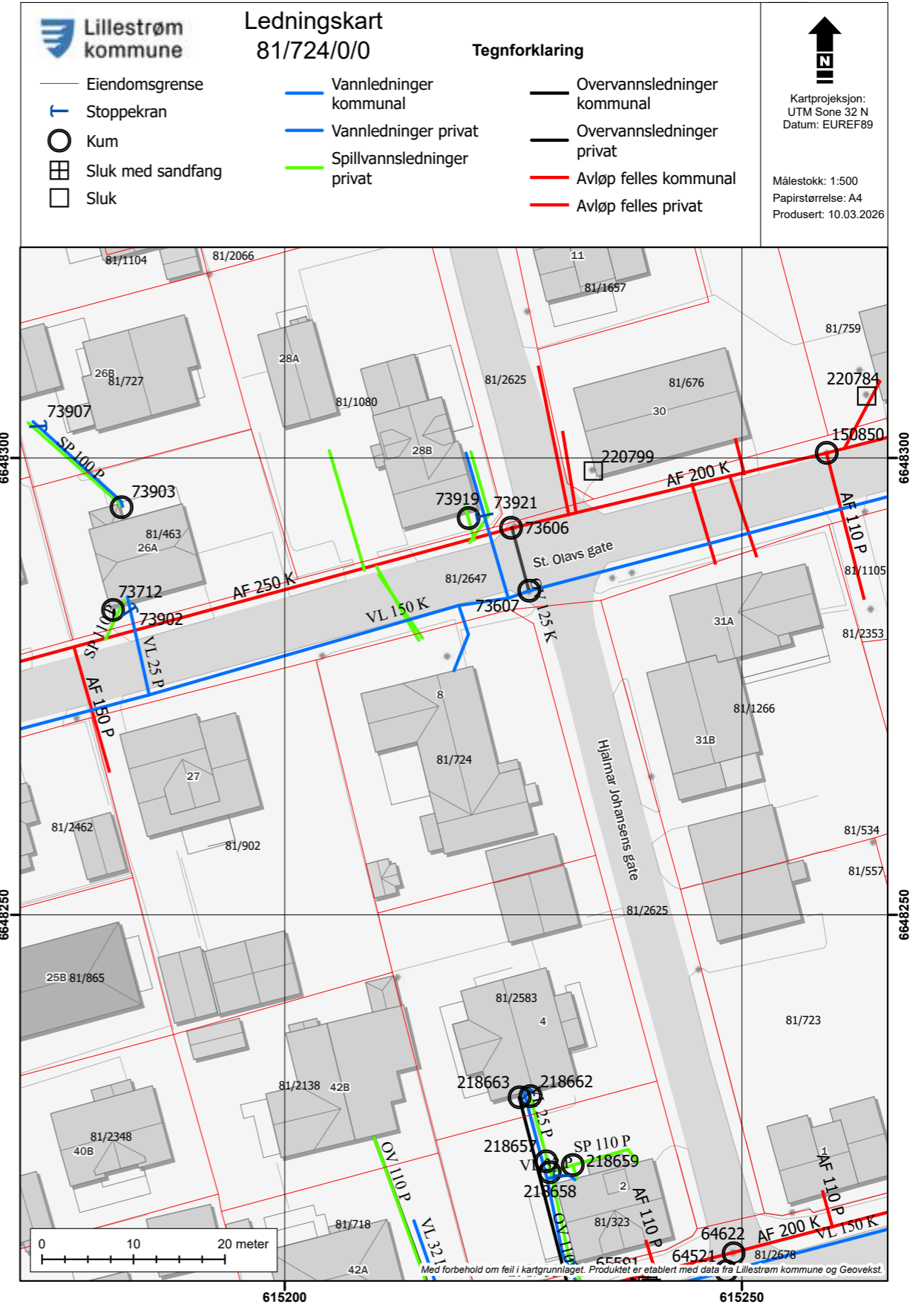
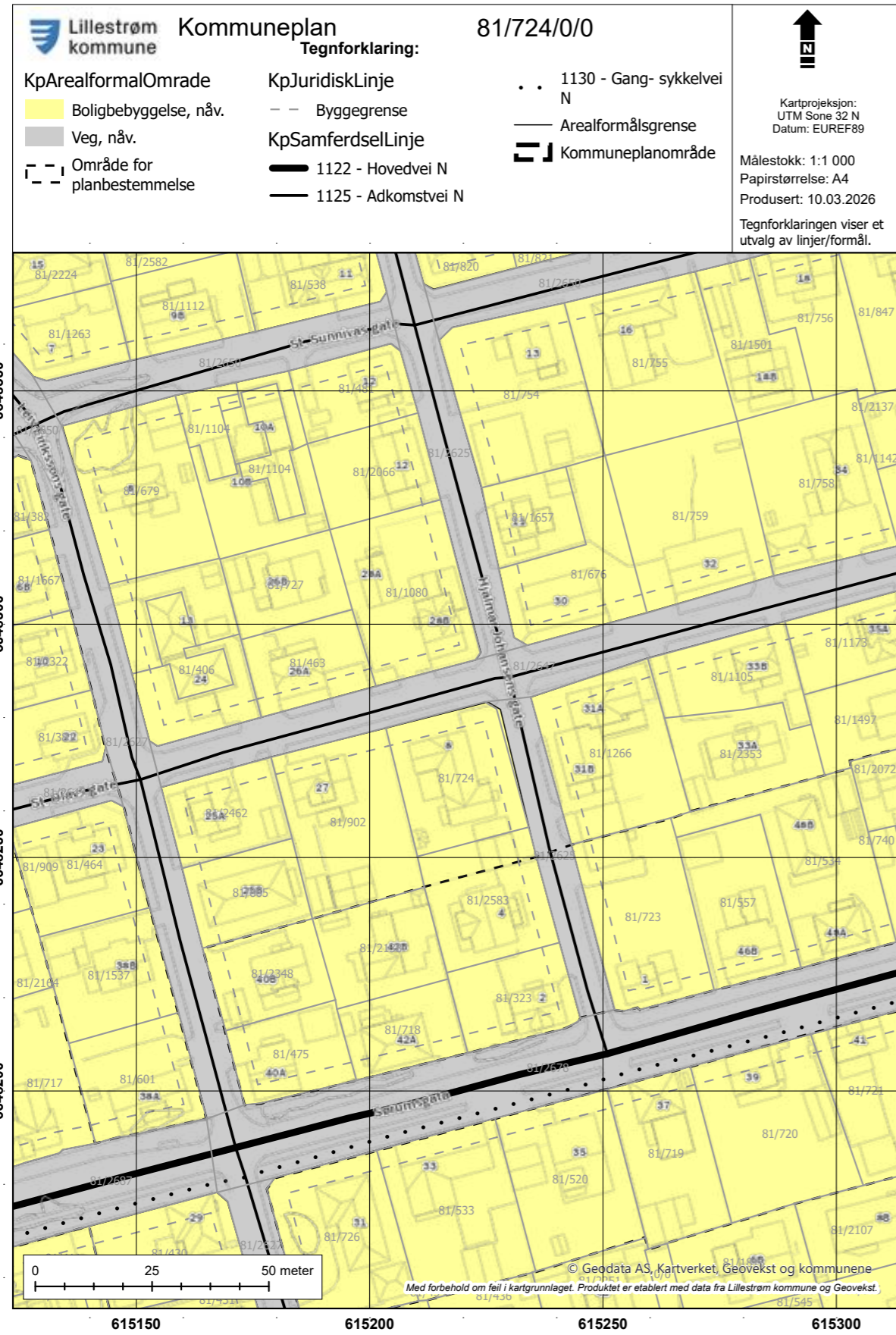
Side 2 av 3

Oversiktskart

Adresse: Hjalmar Johansens gate 8, 2004 Lillestrøm
Gnr/Bnr: 3205/81/724/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 689 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.03.2026





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

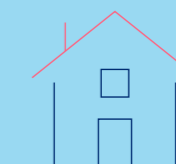
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hjalmar Johansens gate 8, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 724, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260101
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Stig Valskaar

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

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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