

PROAKTIV

Pen enebolig på Vigernes |
Solrike uteplasser, flott hage &
garasje

Kort vei til Lillestrøm



EIDSVOLDSGATA 5





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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LILLESTRØM / VIGERNES

Pen enebolig på Vigernes | Solrike uteplasser, flott hage & garasje
m/elbillader | Kort vei til Lillestrøm

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eidsvoldsgata 5, 2004
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 733, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 6.990.000,-

Omkostninger: 193.740,-

Totalpris: 7.183.740,-

Kommunale avgifter: 18.048,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

Rom/soverom: 4/2

BRA: 149 m²

BRA-i: 129 m²

Garasje/Parkering: Frittstående garasje
samt gruslagt gårdsplass med plass til
parkering av flere biler.
Det er montert el-billader på utsiden av
huset.

Tomt: 693.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	8	28
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
33	36	42	84
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

“Jeg har hatt en fantastisk opplevelse gjennom hele prosessen. Hva kan man si når salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

“Vi er svært fornøyde med Proaktiv. Jonas var profesjonell med tydelig lang erfaring. Han var veldig serviceminded og hadde rask responstid på våre spørsmål. Alt gikk etter boka.”

Jim Yngvard Klar

“Flinke rådgivere, behagelig å samarbeide med, svært god oppfølging.”

Ingjerd Bergljot Owren

“Ingen problemer i noen av leddene og kjempepluss at megler var med på overtakelse av bolig etter salg.”

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A – Å gikk alt som smurt.”

“Første møte med den som skal selge boligen, er meget avgjørende ved valg av megler. For meg var det avgjørende å finne en megler som var «sulten» på oppdraget og som hadde en ryddig gjennomgang av prosessen og en høflig fremtoning. En megler som man kan kjenne seg trygg på at virkelig vil gjøre sitt beste for akkurat meg ! Det fant jeg i megleren Jonas Kindgren. Fra A - Å gikk alt «som smurt.”

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

“Er veldig fornøyd med Jonas som megler, han stiller opp når som helst på døgnet, svarer til enhver tid og gjør det han lover. Kommer til å anbefale Proaktiv videre til venner og familie. Vil også komme til å benytte meg av deres tjenester igjen ved eventuell salg/kjøp.”

Anders Christopher Kjørlien

“Fikk god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen av en blid og hyggelig megler!”

Kristian Strømsaas

“Dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i”

“Proaktiv eiendom og deres meglere oppfattes som meget dyktige og positive og har greie på lokalkunnskapen i området de opererer i .Vår megler Jonas Kindgren var fantastisk fra første stund. Meget god og ryddig oppfølging.”

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

“Vi er svært fornøyd med Proaktiv og Jonas. Han fremsto som svært hjelpsom, tilgjengelig, kunnskapsrik og hyggelig gjennom hele prosessen. Han fremstår som engasjert og var jevnt over godt forberedt. Bruker ham mer enn gjerne igjen, og kan varmt anbefale ham til andre.”

Sandra Sandness Kayri

”

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

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



Jonas Kindgren
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 400 08 836
E-post: jk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

EIDSVOLDSGATA 5

Jonas Kindgren er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Oslo. Han har 20 års erfaring med salg og salgsledelse i ulike bransjer og brenner for meglerfaget.

Jonas gir alltid det lille ekstra for sine kunder, og det er noe de raskt legger merke til.

Verdiskapning i alle ledd er ikke bare et ønske, men et løfte han gir sine kunder. Han er en dedikert og ryddig megler som skaper trygghet gjennom hele prosessen. Han står på tidlig og sent for at sluttresultatet skal bli optimalt for alle involverte parter – hver eneste gang.

Velger du Jonas får du en megler som ikke satser på flaks og tilfeldigheter, men som bruker kompetansen sin til å finne rett kjøper til din bolig.

Pen enebolig på Vigernes | Solrike uteplasser, flott hage & garasje m/elbillader | Kort vei til Lillestrøm

Velkommen til Eidsvoldsgata 5!

En pen enebolig med attraktiv beliggenhet på Vigernes, kun en kort tur fra Lillestrøm sentrum. Boligen går over tre plan og byr på blant annet to romslige soverom, stue med ildsted, spisestue, kjøkken, bad og kjellerrom. Fra spisestuen er det utgang til en terrasse på ca. 18 kvm med pergola og direkte adkomst til den flotte, opparbeidede hagen med gode solforhold.

Eiendommen har en stor og velstelt tomt med hyggelige uteplasser, frittstående garasje med elbillader og gode parkeringsmuligheter. Her bor du i et etablert og familievennlig område med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og Lillestrøms brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her 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 et 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 boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. 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.

Velkommen til oss!



LILLESTRØM / VIGERNES

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 øverst på Vigernes, 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.

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.

Ett minutt fra eiendommen finner du nærmeste bussholdeplass



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	St. Olavs gate Linje 320, 470, 480, 490	1 min 0.1 km
🚶	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Meierikvartalet	4 min
	Coop Extra Kjerulfs Gate	4 min

VARER/TJENESTER

📦	Lillestrøm Torv	6 min
📦	Vitusapotek Lillestrøm Torv	6 min

SPORT

🏊	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	12 min 1 km
🏊	Solbakken, gymsal Aktivitetshall	12 min 1.1 km
🏊	EVO Lillestrøm	5 min
🏊	Fresh Fitness Lillestrøm	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	3 min
🚗	Thorvald Lammers gate 10	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



"St. Olavs gate" med linjene 320, 470, 480 og 490. Det er ca. 10 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 ekspresstog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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 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.

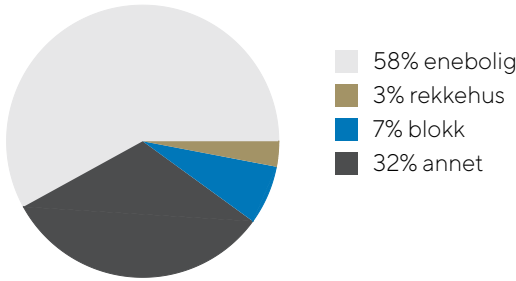
Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle



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 kunstepark langs Nitelva og Sagelva. Kunsteparken 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. 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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	5 min 2.3 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	8 min 3.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	22 min 1.9 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.6 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	9 min 0.8 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1.3 km

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 Sørum 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 sykkel tur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Bebyggelse

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

Adkomst

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



STUE

Romslig og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter og plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement. Den åpne forbindelsen mot spisestuen skaper en sosial og funksjonell planløsning.





FRA SPISESTUEN ER DET
UTGANG TIL EN TERRASSE
PÅ CA. 18 KVM, MED EN
PERGOLA SOM SKAPER ET
LUNT OG SKJERMET
UTEROM.





KJØKKEN

Romslig kjøkken fra 2017 med tidløs innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som gir et varmt og klassisk uttrykk.



KJØKKENET ER UTSTYRT
MED KJØLE- OG
FRYSESKAP,
OPPVASKMASKIN,
OPPVASKKUM I STÅL,
PLATETOPP OG
STEKEOVN.



BADET I 1. ETASJE ER
INNREDET MED SERVANT,
TOALET OG DUSJ.





SOVEROM

Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har direkte adkomst til et eget garderoberom som gir rikelig med oppbevaringsplass



DET ANDRE
SOVEROMMET HAR Plass
TIL SENG, GARDEROBE
OG SKRIVEBORD, OG
EGNER SEG GODT SOM
BARNEROM, GJESTEROM
ELLER HJEMMEKONTOR.



ET SÆRDELES PENT
OPPARBEIDET
UTEOMRÅDE MED STORE
PLENAREALER, FRODIGE
BEPLANTNINGER,
BLOMSTERBED OG
PRYDBUSKER.





DET ER FRITTSTÅENDE
GARASJE, SAMT EL-
BILLADER PÅ UTSIDEN AV
HUSET.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Enebolig over 3 plan:

2. etasje: Hall m/trapp, 2 soverom

1. etasje: Entré, kjøkken, bad, stue

Kjeller: Lagerrom, toalettrom, bad, vaskerom

Terrasse på ca. 18 kvm med utgang fra spisestue.
Frittstående garasje.

Areal

Bolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

1. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

2. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje

BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Arealet er målt opp etter NS3940. I kjeller så er takhøyden i deler av kjeller målt til 1,88m. Dette arealet er angitt som ALH, (areal ved lav himlingshøyde). Resten av kjeller er mellom 1,9 og 1,95 og er medtatt i BRA-i. Arealet av BRA-i i kjeller er målt mot innvendige delevegger og mot innvendige yttervegger. Areal delevegger mellom ALH og BRA-i er medtatt i ALH. Areal 1. etasje er målt mot innvendige omliggende yttervegger. I 2. etasje så er det målt til der høyde mot skråtak er 1,9m og lagt til 0,6m på hver side i breddemål. Noe av areal bak knevegg er inkludert i BRA-i da det er innredet bak knevegg og de faller naturlig å medta dette arealet. Resten av arealet i 2. etg er målt som ALH.

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): Kjeller: 23 kvm. 2. etasje: 18 kvm.

Standard

1. ETASJE

Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det adkomst til bad og videre inn til boligens øvrige oppholdsrom.

Kjøkken

Romslig kjøkken fra 2017 med tidløs innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som gir et varmt og klassisk uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum i stål, platetopp og stekeovn.

Gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og praktisk i hverdagen. Det er også plass til et lite spisebord med tilhørende stoler, som gir en hyggelig spiseplass til hverdags.

Spisestue

Lys og innbydende spisestue med god plass til et stort spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster med familie og venner. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Fra spisestuen er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealene og gjør det enkelt å flytte måltidene ut på varme sommerdager.

Stue

Romslig og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter og plass til en større sofagruppe med tilhørende møblement. Ildstedet gir både ekstra varme og et hyggelig innslag i oppholdsrommet. Den åpne forbindelsen mot spisestuen skaper en sosial og funksjonell planløsning.

Terrasse og uteområde

Fra spisestuen er det utgang til en terrasse på ca. 18 kvm, delvis overbygget med en moderne pergola som skaper et lunt og skjermet uterom. Terrassen har god plass til både sittegruppe, spisebord og grill, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet. Herfra er det trapp med direkte adkomst til den flotte hagen.

Eiendommen har et særdeles pent opparbeidet uteområde med store plenarealer, frodige beplantninger, blomsterbed og prydbusker som skaper en grønn og innbydende hage. Den romslige tomten gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster, samtidig som den byr på flere solrike oppholdsplasser gjennom dagen.

Bad

Badet i 1. etasje ble etablert på 1990-tallet og har flislagt gulv, flislagte vegger samt baderomsplater i dusjsonen. Badet er innredet med servant, toalett og dusj.

2. ETASJE

Soverom

Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og har direkte adkomst til et eget garderoberom som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet har plass til seng, garderobe og skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har vinduer som gir godt naturlig lys.

Bod

Boligen har en praktisk innvendig bod i 2. etasje som gir gode oppbevaringsmuligheter.

KJELLER

Vaskerom

Vaskerom i kjelleren er utstyrt med vaskekum og har opplegg for vaskemaskin.

Bad

Bad i kjeller fra byggeåret som ikke er i bruk, innredet med badekar og vedfyrte varmtvannsbereder.

Toalettrom

Separat toalettrom med toalett og servant.

Lagerrom

Flere praktiske lagerrom med gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, verktøy, sportsutstyr eller annet som ikke benyttes til daglig. Rommene bidrar til god oppbevaringskapasitet i boligen.

Oppvarming

Det er gulvvarme i bad, kjøkken, stue og spisestue. Ildsted i stuen.

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

Komfyr fungerer ikke optimalt, steker noe ujevnt. Det må påregnes at den burde skiftes ut snart. Informasjon fra selger.

Følger ikke med salget:

- Lamper i spisestue

- Lampe på kjøkken

- Noen planter og grønnsaker ute vil ikke følge med, f.eks. rabarbraen.

Modernisering og påkostninger

2025: Montert el-billader.

2023: Malt huset utvendig.

2017: Ny peisovn.

I tillegg er hagen vesentlig oppgradert og etablert en stor parkeringsplass med grus.

Parkering

Frittstående garasje samt gruslagt gårdsplass med plass til parkering av flere biler.

Det er montert el-billader på utsiden av huset.

Tomtestørrelse

693 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og lettstelt tomt med store plenarealer, frodige beplantninger, blomsterbed og prydbusker som skaper et grønt og innbydende utemiljø. Stor hage gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster, samtidig som den byr på flere solrike oppholdsplasser gjennom dagen.

Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsheller og beplantning som skaper en innbydende adkomst til boligen. Her er det tilrettelagt for en hyggelig sitteplass hvor morgensolen kan nytes, samtidig som inngangen gir et svært godt førsteinntrykk. Fra inngangspartiet er det enkel adkomst til den frittstående garasjen og eiendommens øvrige utearealer

Fra spisestuen er det utgang til en terrasse på ca. 18 kvm. Terrassen er utstyrt med en pergola med justerbare lameller, som gir gode muligheter for både sol og skygge etter behov. Her er det god plass til både spisegruppe, lounge-møbler og grill, noe som gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsareal. De gode solforholdene gjør at uteområdet kan nytes store deler av dagen og langt utover sesongen.

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.

Det er registrert totalt (4) stk. TG3, (12) stk. TG2 og (4) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling. Betongvegger/gulv fra byggeår. Toalettrom anbefales renovert.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet har ikke takluke/adkomst og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig > Ytterdører: Det er påvist at den ene fløyen på ytterdør er vanskelig å åpne og lukke.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist nedbøyning/skjevhet som er tegn på svak konstruksjon.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren på tilbygget har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Tomteforhold > Oljetank

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Eier ønsker ikke hulltagning. Begrunnelse er at våtrommet uansett må renoveres.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Betongvegger rundt badet så hulltagning er ikke utført.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Betong/murkonstruksjon rundt vaskerommet så hulltaking ikke utført.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

INNVENDIG

1-stavs eikeparkett og vinylgulv 1. etasje. Tregulv 2. etg. Malte glatte plater og trepanel på vegger.
Kjeller utført i betong/mur fra byggeåret. Bestående av boder, vaskerom, WC og bad.
Malte tretrapper fra byggeåret. Malte profilerte dører fra byggeåret.

UTVENDIG

Saltak med betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Byttet samtidig med at taket ble renovert på 1990 tallet. Det er montert snøfangere over inngangspartiet. Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår. Opprinnelig tømmerkonstruksjon, kledd med stående kledning.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. To fløyet profilert ytterdør i malt treverk som ble byttet samtidig som tilbygget ble oppført på 1990 tallet . Malt balkongdør med 4 glassflater og 2 lags glass fra 2015. Terrasse av impregnerte treverk. Understøttet med tresøyler/dragere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

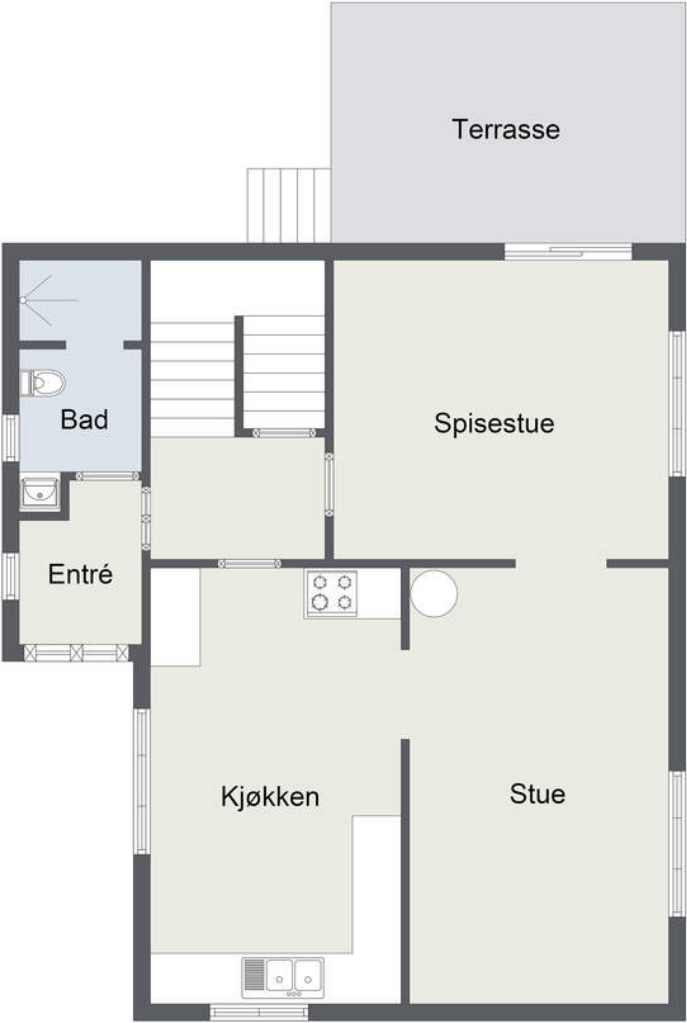
Kobberrør fra byggeår. Rør i rør på vaskerom og kjøkken. I hovedsak avløpsrør i plast, byttet i nyere tid. Naturlig ventilasjon med avtrekk fra veggventiler og ventiler i vinduer. 200l vvb fra 2014.

El hovedinntak byttet i 2022 til bakkeinntak. Oppgradering av ledningsnett, sikringsskap i 2016. Elbillader i 2025.

PLANTEGNINGER

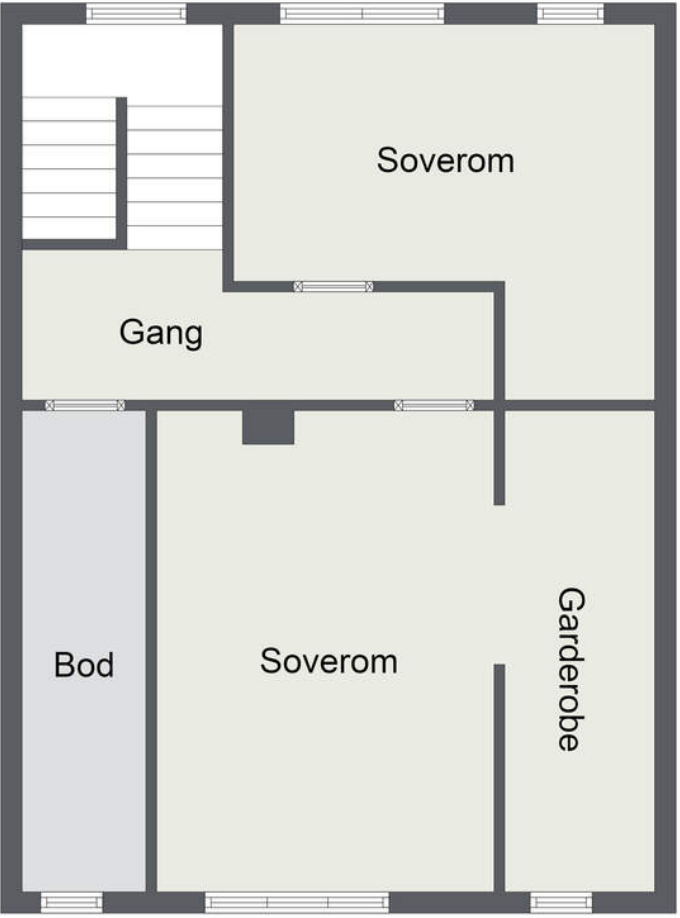
PLANTEGNINGER

1.etg



PLANTEGNINGER

2.etg



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

693 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en pent opparbeidet og lettstelt tomt med store plenarealer, fridige beplantninger, blomsterbed og prydbusker som skaper et grønt og innbydende utemiljø. Stor hage gir gode muligheter for lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster, samtidig som den byr på flere solrike oppholdsplasser gjennom dagen.

Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsheller og beplantning som skaper en innbydende adkomst til boligen. Her er det tilrettelagt for en hyggelig sitteplass hvor morgensolen kan nytes, samtidig som inngangen gir et svært godt førsteinntrykk. Fra inngangspartiet er det enkel adkomst til den frittstående garasjen og eiendommens øvrige utearealer

Fra spisestuen er det utgang til en terrasse på ca. 18 kvm. Terrassen er utstyrt med en pergola med justerbare lameller, som gir gode muligheter for både sol og skygge etter behov. Her er det god plass til både spisegruppe, lounge-møbler og grill, noe som gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsareal. De gode solforholdene gjør at uteområdet kan nytes store deler av dagen og langt utover sesongen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.301.000,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.204.001,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026: 18 047,85 kr
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 19 634,86 kr
Fordelt over:
Avløp 8 253,83 kr
Feiing 555,96 kr
Renovasjon 4 920,00 kr
Vann 5 905,07 kr
Sum 19 634,86 kr

Kommunale avgifter

18.048,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på boligen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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 og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris og overtas av kjøper.

Diverse

Det har vært oljefyring i huset som er frakoplet, men tanken står igjen i tilbygg knyttet til garasjen. Det er ukjent om den inneholder olje og ukjent om den er delvis eller over bakken. Informasjon fra selger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligen mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 02.11.1976. Det er også utstedt ferdigattest for midlertidig boligrom med tekjøkken i uthus den 10.05.1957, denne brukes nå som garasje. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det mangler godkjente tegninger som viser dagens bruk. Det finnes ikke tegninger på 2. etasje i kommunen sine arkiver. Deler av kjelleren er tatt i bruk som vaskerom og bad. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringen ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse

Kjerneinformasjon

foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/733:
25.10.1973 - Dokumentnr: 105929 - Skjønn
Bestemmelse om fortau
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Ekspropriasjon av 85 kvm av eiendommen ved utvidelse av gang/sykkel vei langs Sørumsruta.

28.11.2014 - Dokumentnr: 1047562 - Erklæring/avtale
Avslag på retting av dokumentavgift ved tgl av doknr. 966438-2014 etter tingll § 18 01.12.2014 BNR
Dokumentet har ikke latt seg innhentet, finnes ikke i kartverket sine arkiver.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen for området er opphevet, boligen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Boligen er bygget i 1920 og har fått Verneklasse 2 i Lillestrøm kommune, tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. 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 stor mulighet for marin leire. Der det finnes marin leire kan det også finnes kvikkleire i noen tilfeller. Eiendommen ligger i faresone for kvikkleire. Eiendommen ligger i en såkalt "Gul støysone" iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen. Eiendommen ligger i et område som er fareområde ved 1000-års flom (gjelder mesteparten av Lillestrøm). Konferer megler for ytterligere info.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

6 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
174 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
193 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 165 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 183 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Karina Wiik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 890,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning/Overtagelse (pr. stk.) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 57 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf (kveldsbilder) kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 155,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 700.

Totale kostnader kr. 84 740.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris

vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 733

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 Rapportdato: 31.07.2026 Oppdragsnr.: 22631-1014 Referansenummer: KL6639
Autorisert foretak: Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Kent Christensen

Uavhengig Takstingeniør

kentchristensen199@gmail.com

920 25 953



Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 2 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggheggen 9
2073 BØN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spåknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsnere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 3 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 4 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Byttet samtidig med at taket ble renoveret på 1990 tallet. Det er montert snøfangere over inngangspartiet. Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår. Opprinnelig tømmerkonstruksjon, kledd med stående kledning. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017. To fløyet profilert ytterdør i malt treverk som ble byttet samtidig som tilbygget ble oppført på 1990 tallet . Malt balkongdør med 4 glassflater og 2 lags glass fra 2015. Terrasse av impregnerte treverk. Understøttet med tresøyler/dragere.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs eikeparkett og vinylgulv 1. etasje. Tregulv 2. etg. Malte glatte plater og trepanel på vegger. Kjeller utført i betong/mur fra byggeåret. Bestående av boder, vaskerom, WC og bad. Malte tretrapper fra byggeåret. Malte profilerte dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1. etg etablert på 1990 tallet. Fliser på gulv, baderomsplater på vegg i dusj, ellers flislagte vegger. Naturlig avtrekk i tak ved baderomsdør.

Baderom i kjeller fra byggeåret, bestående av badekar og vedfyrt varmtvannsbereder.

Vaskerom i kjeller med vaskeum, sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin. Mangler vanntett sjikt. Naturlig ventilasjon fra veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2017. Profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredet med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin. oppvaskum av stål, platetopp og stekovn. Kjøkkenventilator med avtrekk over tak

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalett og servant i toalettrom fra byggeåret i kjeller. Naturlig ventilasjon med ventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår. Rør i rør på vaskerom og kjøkken. I hovedsak avløpsrør i plast, byttet i nyere tid. Naturlig ventilasjon med avtrekk fra veggventiler og ventiler i vinduer.

200l vvb fra 2014.

El hovedinntak byttet i 2022 til bakkeinntak. Oppgradering av ledningsnett, sikringsskap i 2016. Elbillader i 2025

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betonggrunnmur og senere tilbygget ringmur under selve dusjen i 1. etg. Flat tomt opparbeidet med plen og diverse busker. Takvann fra

nedløp er ledet bort i egne rør til egnet avrenning. Oljetank bak garasje over bakkenivå. Innbygget. Ikke innsisert. Denne er frakoblet iflg eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Mangler godkjente tegninger som viser dagens bruk.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 5 av 26

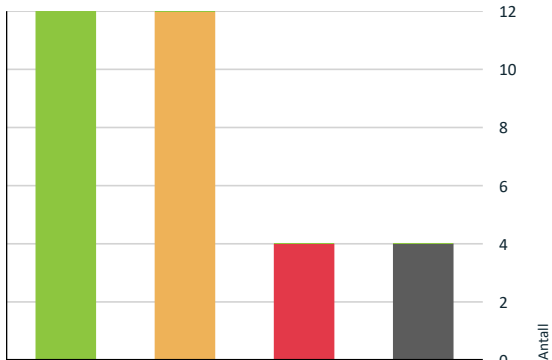
Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Sammendrag av boligens tilstand

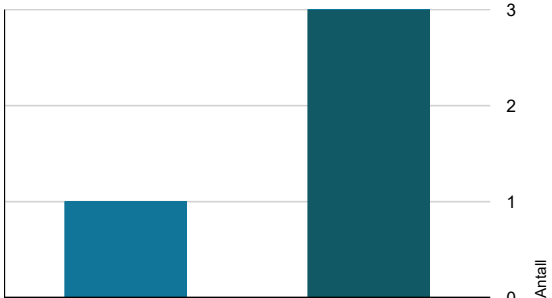
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 6 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektrinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 7 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg Tilbygg med våtrom på 1990 tallet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med betongtakstein. Eier opplyser at taket er byttet på 1990 tallet

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall. Byttet samtidig med at taket ble renoveret på 1990 tallet. Deter montert snøfangere over inngangspartiet.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 8 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeår. Loft mot møne ikke adkomst.

Vurdering av avvik:

- Loftet har ikke takluke/adkomst og er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig tømmerkonstruksjon, kledt med stående kledning. Mangler lufting bak kledning. Ingen tegn til fukt/råte men anbefales at det etableres lufting bak kledning når panel skiftes ut engang i fremtiden

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet i 2017

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

To fløyet profilert ytterdør i malt treverk som ble byttet samtidig som tilbygget ble oppført

Årstall: 1990 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at den ene fløyen på ytterdør er vanskelig å åpne og lukke.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 9 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dør for å sikre normal funksjon.

Balkongdør

Beskrivelse
Malt balkongdør med 4 glassflater og 2 lags glass. Byttet i 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse av impregnerte treverk. Understøttet med tresøyler/dragere. Registrert skjevheter i gulvet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning/skjevhet som er tegn på svak konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
Registrert skjevheter i balkong gulvet. Anbefales å sjekke ut nærmere og få det utbedret

Utvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp ved inngangparti og fra balkongside

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
1-stavs eikeparkett og vinylgulv 1. etasje. Tregulv 2. etg.

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte glatte plater og trepanel

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag 1 etasje. Målt høydeforskjell på 45mm i stue

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Etasjeskille 2. etasje

Beskrivelse
Trebjelkelag 2. etg

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteinspipe

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

En pipevange i 2. etg er kledd inn med trematerialer. Skal være 4 synlige vanger på teglsteinspipe. Anbefales at dette utbedres.

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller utført i betong/mur fra byggeåret. Bestående av boder, vaskerom, WC og bad. Det er observert saltutslag og forhøyede fuktverdier enkelte steder i kjellergulv og vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuksikring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper fra byggeåret. Åpning i trinn kjellertrapp er mer enn 10cm. Rekkverkshøyde er lavere enn 90cm. Åpning mellom spiler er større enn 10cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører fra byggeåret

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er gjort observasjon av maur på bad 1. etg

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom etablert på 1990 tallet. Fliser på gulv, baderomsplater på vegg i dusj, ellers flislagte vegger. Ingen ventilasjon i dusjsone. Naturlig avtrekk i tak ved baderomsdør.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er registrert forhøyde fuktverdier i gulv og vegger. Sprekk i fliser og fuger. Våtrommet er fra 1990 tallet og må påregnes renoveret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier ønsker ikke hulltaking. Begrunnelse er at våtrommet uansett må renoveres.

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, bestående av badekar og vedfyrt varmtvannsbereder. Ingen membran.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Baderom fra 1920 tallet. Badet er ikke i bruk. Målt forhøyede fuktverdier på gulv. Skal badet tas i bruk så anbefales det full renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betongvegger rundt badet så hulltaking er ikke utført.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 14 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrom i kjeller. Mangler vanntett sjikt. Naturlig ventilasjon fra veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forhøyede fuktverdier målt i gulv

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Betong/murkonstruksjon rundt vaskerommet så hulltaking ikke utført

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2017. Profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredet med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin. oppvaskkum av stål, platetopp og stekovn.

Årstall: 1917

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 15 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk over tak

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TO 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett og servant i toalettrom fra byggeåret. Naturlig ventilasjon med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
- Betongvegger/gulv fra byggeår. Toalettrom anbefales renover

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

Avskalling av betongoverflater på gulvet. Forhøyete fuktverdier registrert

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 16 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår. Rør i rør på vaskerom og kjøkken

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

I hovedsak avløpsrør i plast, byttet i nyere tid

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra veggventiler og ventiler i vinduer

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200l vvb fra 2014

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 17 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedinntak byttet i 2022 til bakkeinntak. Oppgradering av ledningsnett, sikringsskap i 2016. Elbillader i 2025

TOMTEFORHOLD

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur og senere tilbygget ringmur under selve dusjen i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Avskalling og mindre sprekkdannelser enkelte steder på grunnmur. Det er tilbygget en en ringmur under selve dusjen i 1. etg. Her er det vertikale sprekker der denne er påskjøttet kjellermuren. Anbefales utbedret.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 18 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt opparbeidet med plen og diverse busker. Takvann fra nedløp er ledet bort i egne rør til egnet avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Bør være 1:50 fall ut fra grunnmur. Relativt flatt rundt huset. Anbefales utbedret.

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank bak garasje over bakkenivå. Innbygget. Ikke inspisert. Denne er frakoblet iflg eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 19 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

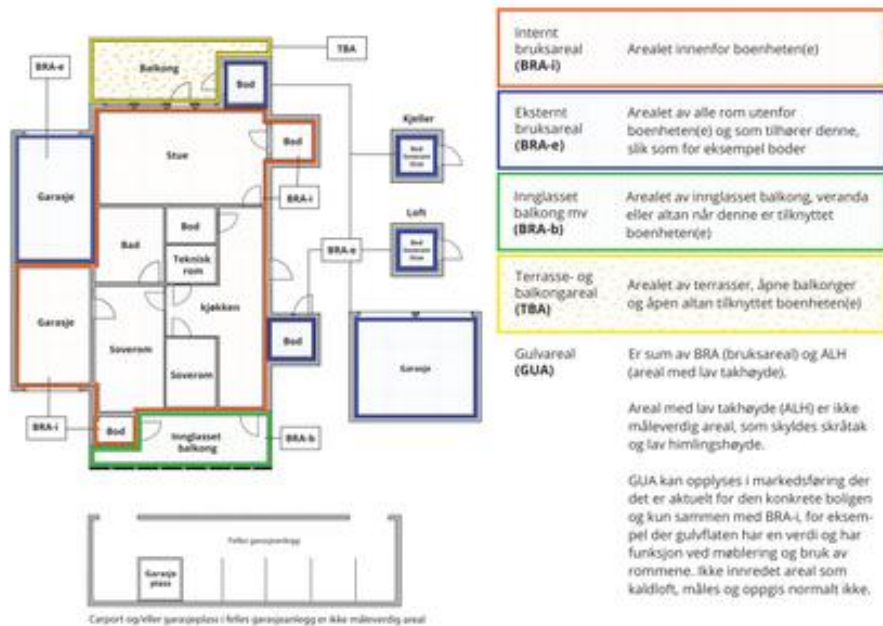
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 22 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	35			35		18	53
1. etasje	61			61	18		61
Kjeller	33			33		23	56
SUM	129				18	41	170
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, hall m/trapp		
1. etasje	Entré, kjøkken, bad, stue		
Kjeller	Lagerrom, toalettrom, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt opp etter NS3940. I kjeller så er takhøyden i deler av kjeller målt til 1,88m. Dette arealet er angitt som ALH, (areal ved lav himlingshøyde). Resten av kjeller er mellom 1,9 og 1,95 og er medtatt i BRA-i. Arealet av BRA-i i kjeller er målt mot innvendige delevegger og mot innvendige yttervegger. Areal delevegger mellom ALH og BRA-i er medtatt i ALH. Areal 1. etasje er målt mot innvendige omliggende yttervegger. I 2. etasje så er det målt til der høyde mot skråtak er 1,9m og lagt til 0,6m på hver side i bredde mål. Noe av areal bak knevegg er inkludert i BRA-i da det er innredet bak knevegg og de faller naturlig å medta dette arealet. Resten av arealet i 2. etg er målt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Mangler godkjente tegninger som viser dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 23 av 26

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Kent Christensen	Takstingeniør
	Karina Wiik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	733		0	693.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Eidsvoldsgata 5							
Hjemmelshaver Wiik Karina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eidsvoldsgata 5, 2000 Lillestrøm

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN



Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.07.2026			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 733
3205 LILLESTRØM

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseghagan 9
2073 BØN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 22631-1014

Befaringsdato: 21.07.2026

Side: 26 av 26

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM

20 Jul 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eidsvoldsgata 5	Eidsvoldsgata 5	

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?	
2014	
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.	
12 år	
Informasjon om eksisterende husforsikring	
KLP Skadeforsikring AS-67	

Informasjon om selger	
Selger	
Wiik, Karina	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



10.2.2 **Årstall**
2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
montert el-bil lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Laukas elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det er oljetank som er frakoplet og ikke i bruk, men den er ikke nedgravd. Det er etpåbygg på garasjen som den står delvis eller over bakken. Det er ikke laget slik at det er tilgang å se tilstanden.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Dusjen på badet er tilbygg. det kan se ut som det har sunket noe der.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er montert ny rentbrennende ovn.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært maur på badet og mus i garasjen

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 sjananse 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?

Side 5



Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45823689

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karina Wiik	2026-07-20

Identification

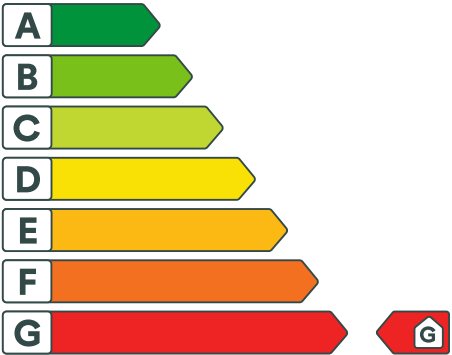
 Karina Wiik



Energiattest



Adresse Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 05.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-327320
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150942241
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 733
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1920	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 129,0 m²	Oppvarmet bruksareal 129,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

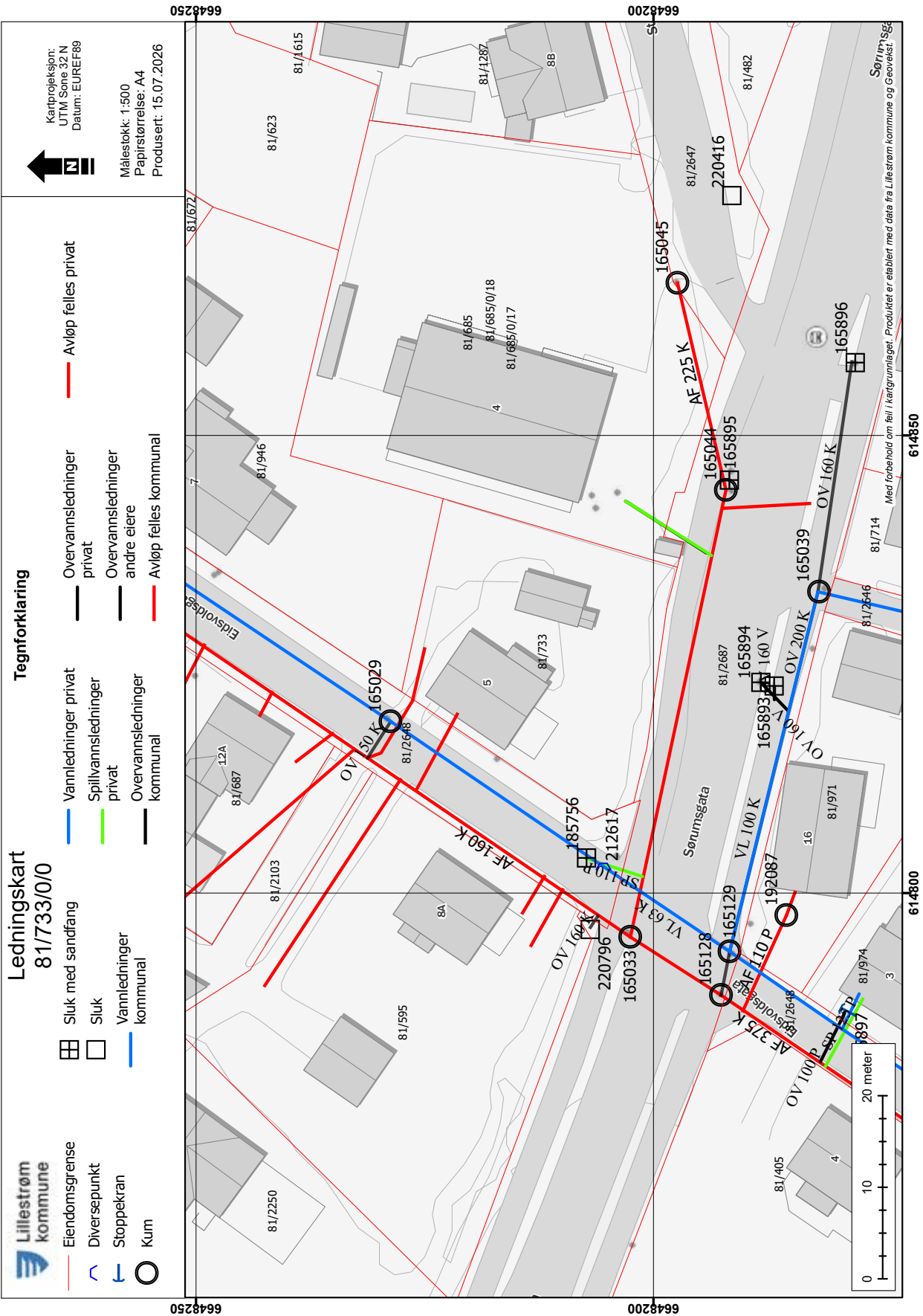
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

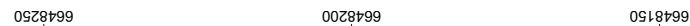
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 446,26 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 507,48 kWh/m²	Totalt levert pr. år 69 951 kWh
--	---





Skedsmo komm. bygningskontroll, den 2/11.1976
SKEDSMO KOMMUNE

Byggningskontrollør
P.H. Horneman

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



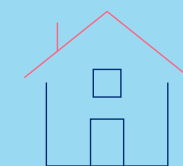
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eidsvoldsgata 5, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 733, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260109
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.



proaktiv.no



Jonas Kindgren

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no