

PROAKTIV



TYRIHJELLEN 37



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tyrihjellen 37, 1903 GAN

Gnr./Bnr.: Gnr. 463, bnr. 97, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 2.090.000,-

Omkostninger: 71.240,-

Totalpris: 2.161.240,-

Kommunale avgifter: 22.444,- for 2025.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 5/2

BRA: 119 m²

BRA-i: 98 m²

Etasje: 1. Innvendig adkomst ned til uinnredet kjeller.

Garasje/Parkering: Enkel garasje, ca 21 kvm. Ellers biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 766.3 m² eiet tomt.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	18	20
Fasade	Kjøkken	Stue	Soverom
22	23	24	26
Bad	Gang og kjeller	Plantegning	Boligen i bilder
30	36	82	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

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

Thomas Andre Larsen

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

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

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

Rune Kirkerud

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

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

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

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

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

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

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

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

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

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

TYRIHJELLEN 37

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

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

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

Alltid med samme grundige tilnærming.

Oppussingsobjekt i landlige og rolige omgivelser i Tyrihjellen 37.

Eneboligen ligger på et lite byggefelt i Gan, kun 15 minutter fra Fetsund, og ca. 20 minutter fra Lillestrøm. Omkranset av landbruksarealer og spredt eneboligbebyggelse.

Kort vei til Dalen skole, barnehage, buss og dagligvarebutikk. Fine turområder like utenfor døren.

Huset har alt på ett plan bestående av vindfang, gang, trappegang, bad/wc, soverom, peisestue, stue og kjøkken.

I tillegg er det uinnredet råkjeller, terrasse og frittstående garasje.

Det må påregnes oppgraderinger for å nå dagens standardkrav men eiendommen har potensiale for den

rette kjøperen.

Boligen står ledig og kan om ønskelig overtas snarlig.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Gan

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

Eneboligen i Tyrhjellen 37 ligger på lite byggefelt i Gan, med spredt bebyggelse og landlige områder rundt. Kun få minutters kjøring til Dalen barneskole med ca. 130 elever. Avstandsmessig er det ca. 15 med bil til Fetsund sentrum, hvor det finnes et variert tilbud av dagligvareforretninger, togstasjon og øvrige servicefunksjoner. Fra Gan er det 25 minutters kjøreavstand til Lillestrøm.

Omgivelsene er et eldorado for naturelskeren med oppmerkede turstier og ellers utallige friluftsmuligheter. Det er flotte bademuligheter ved Tientjernet, Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fine fasiliteter med fotballbaner, friidrettsbane og idrettshall. I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, samt skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshopp og kafé m.m.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sand Linje 490	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Svingen stasjon Linje R14	15 min 🚗 11 km
✈️ Oslo Gardermoen	47 min 🚗

DAGLIGVARE

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 3.6 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	13 min 🚗 9.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Lillestrøm Torv	24 min 🚗
🏪 Boots apotek Fetsund	16 min 🚗

SPORT

⚽ Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 🚗 2.1 km
⚽ Enebakkneset idrettsplass Ballspill, fotball	11 min 🚗 8.5 km
🏊 Spenst Fetsund	16 min 🚗
🏊 Trento Sørumsand	24 min 🚗



Gansvika badeplass er et populært utfartssted sommerstid med flott sandstrand med baderampe, båtplasser, gjestebrygge, kiosk, restaurant og pub.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk.

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



Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved



innfallsporten til Nord- Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Gan og Extra, Rema 1000 og Spar i Fetsund sentrum, som også har et variert servicetilbud og helsetorg med bl.a. apotek, vinmonopol, frisør og café.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog i Fetsund. Nærmeste bussholdeplass ligger 7 minutter unna i Fetveien. En kort tur unna ligger også Fetsund togstasjon eller Svingen stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 30 min til Strømmen, 40 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Bebyggelse

Området består av spredt bebyggelse.

BOLIGMASSE



87% enebolig
3% rekkehus
10% annet

SKOLER

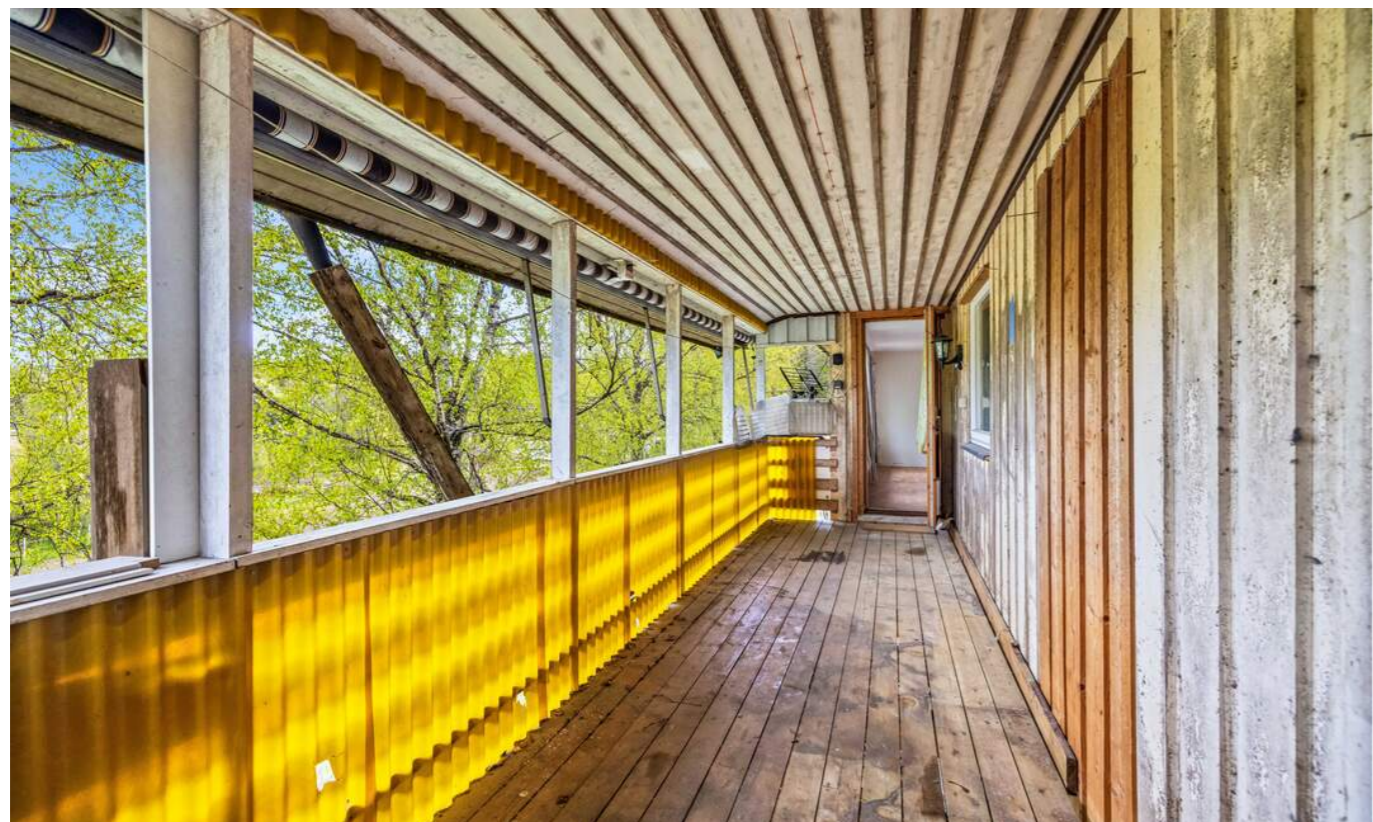
Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	5 min 🚗 3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	15 min 🚗 10.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	24 min 🚗 18.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	26 min 🚗 19.1 km

BARNEHAGER

Dalen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚗 3 km
Ramstadsbogen barnehage (1-5 år) 85 barn	15 min 🚗 10.7 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 145 barn	16 min 🚗 10.9 km









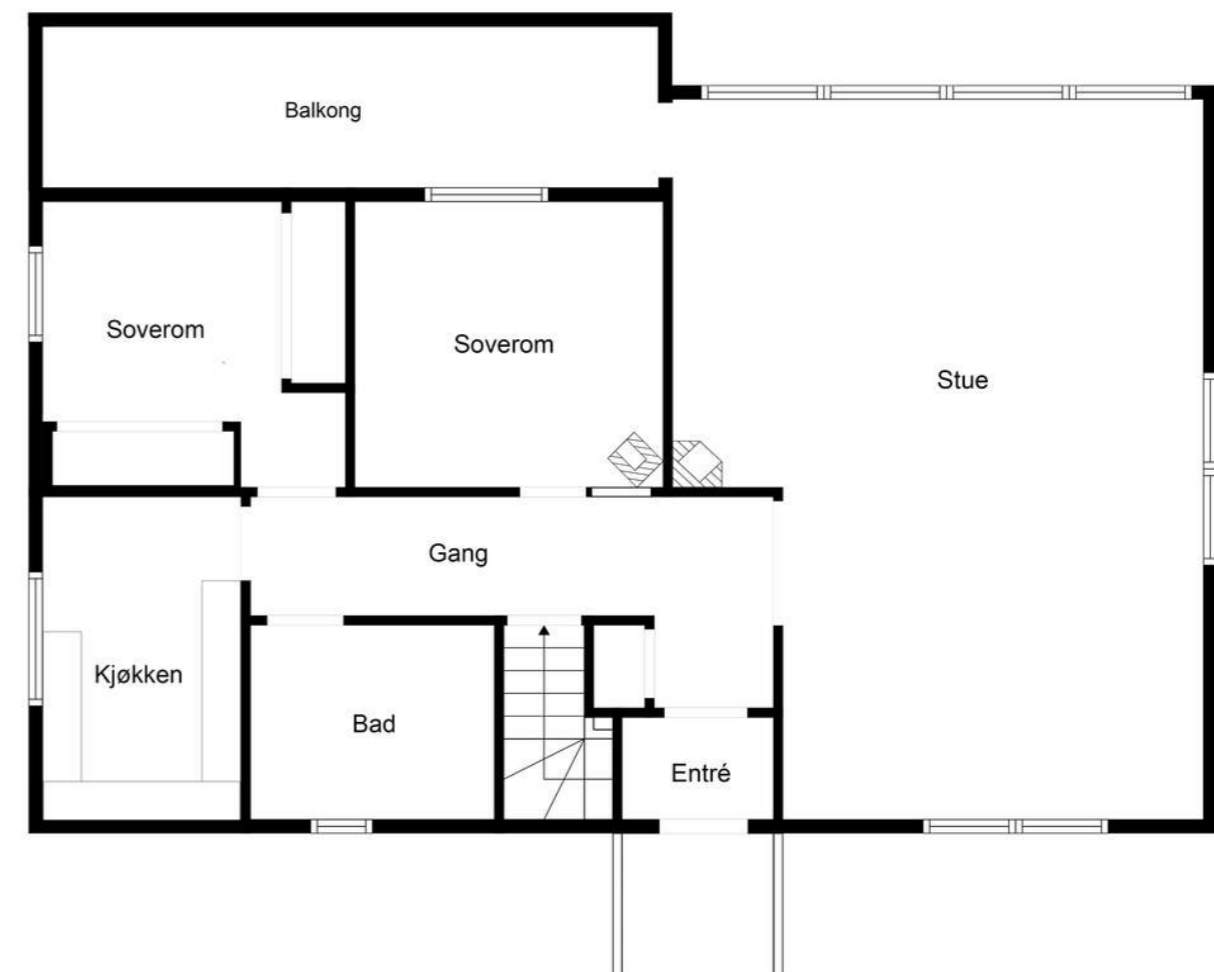






PLANTEGNING

Tyrihjellen 37



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Enkel garasje, ca 21 kvm. Ellers biloppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse

766 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt. Flat opparbeidet tomt med trær og busker. Terrasse utenfor stuen som vender mot solrike vest og landbruksarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er i behov av betydelige oppgraderinger. Selges for dødsbo og interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt før ev. bud innleveres. Overtas slik den står uten videre vask og rengjøring.

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 9 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Drenering: Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast. Forventet levetid på drenering er nådd. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellervegger. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur. Det er en defekt takrenne over overbygd veranda og det mangler noen taknedløp.

- Grunnmur og fundament: Det ble registrert flere riss og sprekker i grunnmur, herunder skråriss og horisontale sprekkdannelser. Det ble også registrert malingsavskalling og saltutslag.

- Rom under terreng: Kjeller med jordgulv uten fuktsperre. Det er registrert omfattende fuktpåvirkning med betydelig soppvekst i panel i himling.

- Balkong, terrasse, platting: Veranda Det er sopp og råte, samt skadde/knekte terrassebord. Terrassen er underdimensjonert.

- Yttervegg og fasade Panelbord har noe sprekker og er værslitt. TG-2. Det er misfarging og svertesopp i overflater på utvendig fasade. TG-2. Det er lite lufting under panel. TG-2. Det er sopp og råte i vindskibord. TG-3

- Våtrom: Badet vurderes som utslitt og har behov for totalreovering.

- Overflater på innvendige gulv: Laminatgulv er utslitt.

- Overflater på innvendige himlinger: Det er registrert fukt og omfattende soppvekst i panel i himling i hele kjelleren. Skaden er også omtalt under "Rom under terreng". TG-3. Det er slitte overflater. TG-2. Det er registrert noe skjevheter i himling i stue. TG-2

- Garasje: Garasjen er i meget dårlig forfatning, og det er registrert skjevheter samt fukt og råte i konstruksjoner.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda Verandaen er noe slitt. Deler av bjelkelag er underdimensjonert.

Vinduer og dører: Ytterdør, balkongdør og en del vinduer har aldersrelatert slitasje og slitt overflatebehandling. Dørvrider på balkondør er defekt på utvendig side. Det er ett sprukket og ett knust glass i kjellervinduer.

- Skorstein over tak: Over halvparten av forventet levetid er nådd.

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

- Taktekking: Takstein er mosegrodd. Taktekking og undertak har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

- Etasjeskille og gulv på grunn Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det er registrert enkelte riss i pipe. Vedovn er fast installert på jordgulv, noe som kan gi redusert stabilitet og uegnet underlag ved bruk. Over halvparten av forventet levetid er nådd.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er slitt og benkeplaten er noe skadet.

- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Ett avløpsrør er delvis frakoblet og står åpent i kjeller.

- Vannledninger: Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Det er registrert noe redusert vanntrykk ved tapping.

- Innerdører: Innerdører er slitte. Noen innerdører subber i karm/terskel.

- Overflater på innvendige vegger: Det er slitte overflater.

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

- Skadedyr: Påviste spor etter gnagere indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Kjøkken: Avtrekk fra kjøkken er ikke funksjonstestet grunnet manglende strøm i boligen.

- Varmesentral: Varmepumpe og ikke funksjonstestet grunnet manglende strømtilførsel.

- Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereider er ikke tilkoblet og er ikke i drift.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder

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

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 10. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges for dødsbo ved off. skifte. Advokat som forvalter skiftet har selv ikke kjennskap til eiendommen eller dennes historikk. Eiendommen er i behov av oppgraderinger og interessenter oppfordres til å befare eiendommen nøye og gjerne med egen fagman.

Innhold

Huset har alt på ett plan og består av vindfang, gang, trappegang, bad/wc, soverom, peisestue, stue og kjøkken. Uinnredet råkjeller og kaldtloft med adkomst via luke i himling. Garasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 98 kvm

Total BRA: 98 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 23 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 21 kvm

Total BRA: 21 kvm

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

Ikke målbare arealer

Kje ler har ikke gulv og er derfor ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

Standard

Eiendommen er i behov av betydlige oppgraderinger. Selges for dødsbo og interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt før ev. bud innleveres. Overtas slik den står uten videre vask og rengjøring.



Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Koblede vinduer med trekarmer. Ett vindu med 1-lags glass med trekarm.

Malte innerdører. Gulv med laminat og belegg. Vegger med malte plater, tapet, malt panel, malte flater og tynnplatepanel. Himling med takess og panel.

Kjøkkeninnredning med laminatfronter, heltre eik benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, ventilator, oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Badet vurderes som utslitt og har behov for totalrenovering. Badet har i dag baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar, wc og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider á 107 liter plassert på jordgulv i kjeller.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.
- Peis med innsats i stue.
- Peisovn i peisestue.
- Vedovn i kjeller.
- Eldre varmepumpe (luft/luft)
- Varmekabler på bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller

fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Varmekildene er ikke testet av takstmann eller bobestyrer så det kan ikke gis garantier på funksjon.

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

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



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

895.755,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.583.021,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

22.444,- for 2025

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.

Det 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.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

Eiendommen overtas lik den står, uten videre vask/rydding eller rengjøring. Det gjøres heller intet arbeidet med vedlikehold av tomt/plen frem mot overtakelsen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Brukstillatelse utstedt 3/12-1976.

Byggetillatelse for garasje er gitt 27/7-1979.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 3. desember 1976

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/463/97:

26.08.1976 - Dokumentnr: 104887 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:463 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1225664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:63 Bnr:97

01.01.2024 - Dokumentnr: 316606 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:463 Bnr:97

Eiendommen overdras kjøper fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat 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 kjøper 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 kjøper 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/feierevesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

2 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
52 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
71 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 143 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 161 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak 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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeuler 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 opp til 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 kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Gunnar Bernhard Dahls bo ved Advokat Dag Svensson.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 38 500 inkl. mva.

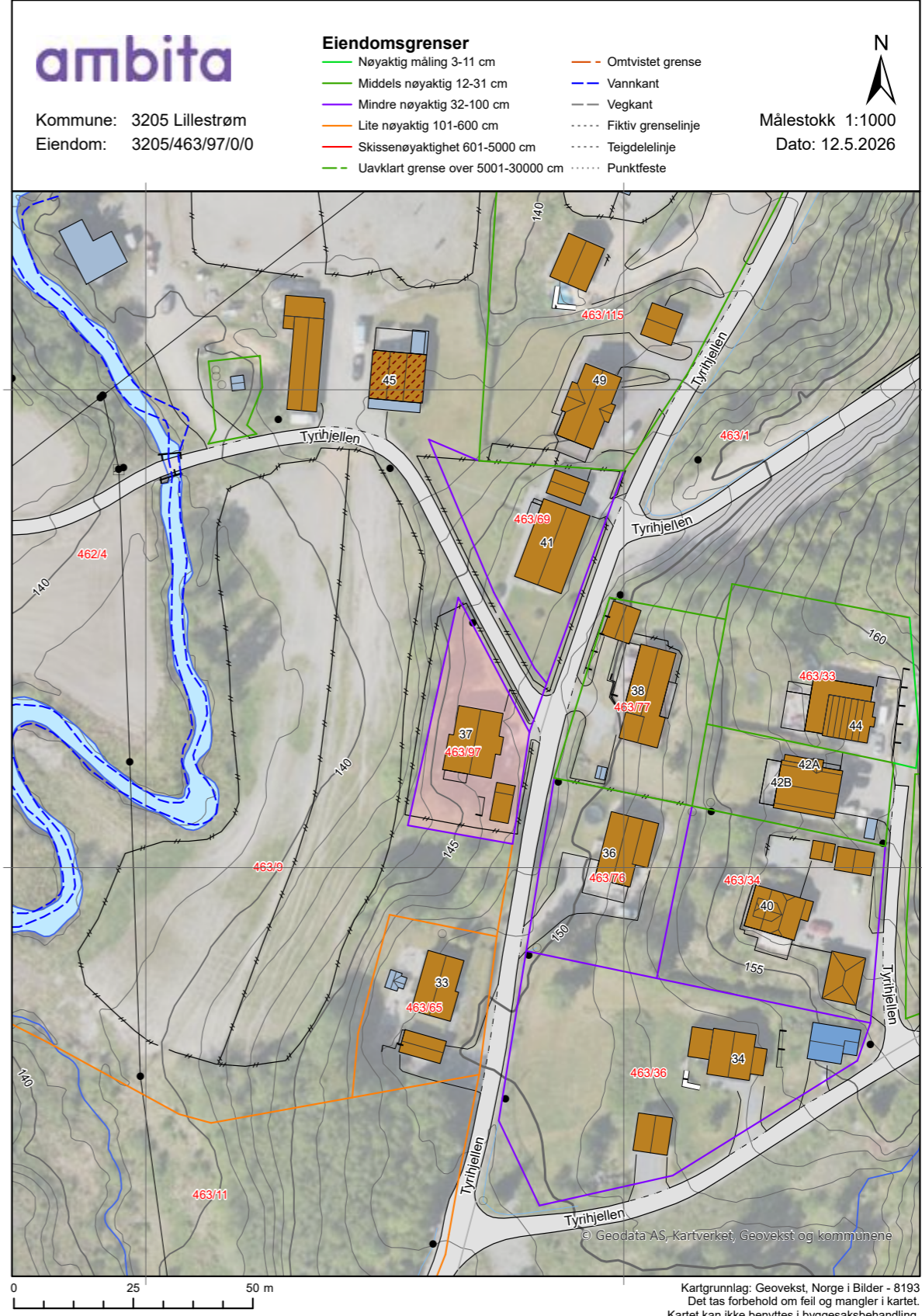
I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 3 450,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf tilvalg kr 1 280,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 660,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilretteleggingsgebyr, 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 eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

VEDLEGG



Tyrihjellen 37 1903 GAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1976
Enebolig BRA:	98 m ²
Enebolig BRA-i:	98 m ²
Sum alle bygg BRA:	119 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	98 m ²
Rapportdato:	10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	14	9	3

Supertakst
 Roy Bekkesletten
 Tømrermester
 Takstmann Roy Bekkesletten AS
 GNR: 463 BNR: 97
 roy@bekkesletten.no
 41624600
 Tyrihjellen 37
 1903 Gan

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43498>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast. Forventet levetid på drenering er nådd. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellervegger. Terranget faller stedvis inn mot grunnmur. Det er en defekt takrenne over overbygd veranda og det mangler noen taknedløp.
Grunnmur og fundament	Det ble registrert flere riss og sprekker i grunnmur, herunder skråriss og horisontale sprekkeformasjoner. Det ble også registrert malingsavskalling og saltutslag.
Rom under terreng	Kjeller med jordgulv uten fuktspærre. Det er registrert omfattende fuktpåvirkning med betydelig soppvekst i panel i himling.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Det er sopp og råte, samt skadde/knekte terrassebord. Terrassen er underdimensjonert.
Yttervegg og fasade	Panelbord har noe sprekker og er værslitt. TG-2. Det er misfarging og svertesopp i overflater på utvendig fasade. TG-2. Det er lite lufting under panel. TG-2. Det er sopp og råte i vindskibord. TG-3
Våtrom - Våtrom	Badet vurderes som utslitt og har behov for totalreovering.
Overflater på innvendige gulv	Laminatgulv er utslitt.
Overflater på innvendige himlinger	Det er registrert fukt og omfattende soppvekst i panel i himling i hele kjelleren. Skaden er også omtalt under "Rom under terreng". TG-3. Det er slitte overflater. TG-2. Det er registrert noe skjevheter i himling i stue. TG-2
Garasje	Garasjen er i meget dårlig forfatning, og det er registrert skjevheter samt fukt og råte i konstruksjoner.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda	Verandaen er noe slitt. Deler av bjelkelag er underdimensjonert.
Vinduer og dører	Ytterdør, balkongdør og en del vinduer har aldersrelatert slitasje og slitt overflatebehandling. Dørvrider på balkondør er defekt på utvendig side. Det er ett sprukket og ett knust glass i kjellervinduer.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Takkonstruksjon og loft	Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak.
Taktekking	Takstein er mosegrodd. Taktekking og undertak har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. På kontrollerte steder i stue er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er registrert enkelte riss i pipe. Vedovn er fast installert på jordgulv, noe som kan gi redusert stabilitet og uegnet underlag ved bruk. Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er slitt og benkeplaten er noe skadet.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Ett avløpsrør er delvis frakoblet og står åpent i kjeller.
Vannledninger	Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Det er registrert noe redusert vanntrykk ved tapping.
Innerdører	Innerdører er slitte. Noen innerdører subber i karm/terskel.
Overflater på innvendige vegger	Det er slitte overflater.
Radon	Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Skadedyr	Påviste spor etter gnagere indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	Avtrekk fra kjøkken er ikke funksjonstestet grunnet manglende strøm i boligen.
Varmesentral	Varmepumpe og ikke funksjonstestet grunnet manglende strømtilførsel.
Varmtvannsbereider	Varmtvannsbereider er ikke tilkoblet og er ikke i drift.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

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

Trappen er totalskadet/defekt.

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

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.
Det er for store åpninger i rekkverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare.
Rekkverk er ikke utformet slik at klatring i tilstrekkelig grad forhindres. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller krav til sikker utforming og hindrer klatring.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er etablert takstige med bøyle, men løsningen er vurdert som ikke godkjent. Dette medfører manglende forskriftsmessig sikret adkomst for feier. Det anbefales å etablere godkjent og forskriftsmessig sikret adkomst for feier til tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **27.5.2026** Rapportdato: **10.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Gunnar Bernhard Dahl** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringskjema er ikke utfyllt da dette er et dødsbo.

Informasjon om bygningsakkyndig

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



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvisit.
 Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tyrhjellen 37, 1903 Gan**
 Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **463** Bruksnr: **97** Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Løilighetsnr:
 Byggeår: **1976 - Iflg. midlertidig brukstillatelse.**
 Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	98	98	0	0	23
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	119	98	21	0	23

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	98	98	0	0	23
		Romfordeling: Vindfang, gang, trappegang, bad, soverom, peisstue, stue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,40 m.			
Totalt m²	98	98	0	0	23

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	21	0	21	0	0
		Romfordeling: Garasje.			
Totalt m²	21	0	21	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Kjeller har ikke gulv og er derfor ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering TG-3	
<p>Det er mest trolig ikke montert grunnmursplast. Forventet levetid på drenering er nådd. Det ble registrert betydelige fuktforskjeller i kjellervegger. Fuktforskjellene vurderes å ha sammenheng med aldring og redusert funksjon i dreneringssystemet, med påfølgende fukttransport fra grunnen. Den registrerte fuktbelastningen medfører økt risiko for fuktskader, saltutfelling og nedbrytning av overflater og tilstøtende konstruksjoner. Boligen ligger i et noe skrånende terreng. Terrengfall faller stedvis inn mot grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Det er en defekt takrenne over overbygd veranda og det mangler noen taknedløp. Defekt takrenne medfører ukontrollert avrenning av takvann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales utskifting av drenering. Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger. Defekt takrenne og manglende taknedløp anbefales utbedret slik at takvann ledes bort på en kontrollert måte.</p>	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det ble registrert flere riss og sprekker i grunnmur, herunder skråriss og horisontale sprekkeformasjoner. Sprekkbildet vurderes å kunne ha sammenheng med setningsbevegelser og/eller belastning fra omkringliggende masser. Det ble også registrert malingsavskalling og saltutslag, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere undersøkelser av registrerte sprekkeformasjoner. Reparasjonsarbeider og eventuelle tiltak mot videre bevegelse må påregnes.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Jordgulv.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Kjeller med jordgulv uten fuktsperre. Det er registrert omfattende fuktpåvirkning med betydelig soppvekst i panel i himling. Det ble målt forhøyet fuktinnhold i treverk (ca 19 %). Tilstanden indikerer langvarig fuktbelastning fra grunnen. Forholdet medfører høy risiko for videre biologisk nedbrytning av konstruksjoner samt potensiell påvirkning av innemiljø i øvrige deler av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Panel i himling må påregnes fjernet. Årsak til fuktbelastning må avklares og utbedres. Det må påregnes sanering av soppangrepne materialer samt kontroll av bjelkelag for mulig skjulte skader. Det anbefales tiltak for å redusere fukttransport fra grunnen, eksempelvis etablering av fuktsperre på jordgulv og forbedring av fukttekniske forhold i kjeller.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Overbygd veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 12 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Verandaen er noe slitt. Deler av bjelkelag er underdimensjonert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at deler av bjelkelag skiftes/forsterkes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Balkong
Veranda med tregulv. Størrelse ca 11 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er sopp og råte, samt skadde/knekte terrassebord. Påviste skader med sopp og råte samt knekte terrassebord medfører redusert bæreevne og økt risiko for videre nedbrytning i konstruksjonen. Verandaen er underdimensjonert. Underdimensjonering av konstruksjonen forsterker risiko for ytterligere deformasjoner og skadeutvikling ved belastning og fuktpåvirkning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes full utskifting av verandaen.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Koblede vinduer med trekarm. Ett vindu med 1-lags glass med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 1989. Noen vinduer er fra 1985 og 2014. Balkongdør er fra 1998.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ytterdør, balkongdør og en del vinduer har aldersrelatert slitasje og slitt overflatebehandling. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov for å opprettholde beskyttelse mot vær og vind. Dørvidder på balkondør er defekt på utvendig side. Defekt dørvidder medfører redusert funksjon og betjening av balkongdøren fra utvendig side. Det er ett sprukket og ett knust glass i kjøllervinduer. Sprukket og knust glass medfører redusert tetthet og funksjon, samt økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av ytterdør, balkongdør og en del vinduer må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje. Defekt dørvidder anbefales utbedret eller skiftet. Skadet glass anbefales skiftet for å gjenopprette vinduenes funksjon og tetthet.	

6.7 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befarig.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-3
Panelbord har noe sprekker og er værslitt. TG-2. Dette kan medføre redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger, og over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner. Det er misfarging og svertesopp i overflater på utvendig fasade. TG-2. Misfarging og svertesopp kan over tid bidra til nedbrytning av overflatebehandling og redusert beskyttelse av fasadekledningen. Det er lite lufting under panel. TG-2. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt. Det er sopp og råte i vindskibord. TG-3. Dette medfører redusert funksjon og beskyttelse av takkonstruksjonen, samt økt risiko for videre nedbrytning av treverket og tilhørende fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales vedlikehold av fasadekledning, herunder overflatebehandling og utskifting av skadde panelbord ved behov. Det anbefales rengjøring av fasade for å fjerne svertesopp og misfarging. Det anbefales å skifte vindskibord med sopp og råte. Tilstøtende trekonstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle skjulte skader.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	
TG-2	
Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå pga manglende stige. Det er ikke registrert synlige avvik, men begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales nærmere kontroll av skorstein over tak med egnet adkomst for å verifisere beslag og overgang mot taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via luke i himling. Loftet er inspisert fra luke.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
<p>Takkonstruksjon og kaldtloft er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Visuell kontroll av yttertaket er utført fra bakkenivå grunnet manglende tilgang med stige. Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes.</p> <p>Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fuktskader.</p> <p>Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Dette indikerer et forhøyet fuktnivå og gir risiko for videre mikrobiell vekst.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette. De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret. Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret.</p>	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og det er ikke registrert synlige endringer ved visuell befaring.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Takstein er mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang. Taktekking og undertak har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av taktekking bør påregnes.</p>	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det ble registrert noe svikt og vibrasjoner i gulvkonstruksjonen ved gange og belastning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med konstruksjonsløsning og dimensjonering som var vanlig på oppføringstidspunktet.</p> <p>På kontrollerte steder er det registrert skjevheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 18 mm.</p>	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Peis med innsats i stue. Peisovn i peisestue. Vedovn i kjeller.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
<p>Det er registrert enkelte riss i pipe. Dette vurderes som aldersrelaterte overflateforhold. Vedovn er fast installert på jordgulv, noe som kan gi redusert stabilitet og uegnet underlag ved bruk. Over halvparten av forventet levetid er nådd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pipen bør kontrolleres og følges opp ved behov for å sikre fortsatt funksjon og tetthet. Det må etableres godkjent og stabilt brannsikket underlag for vedovnen før videre bruk.</p>	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med laminatfronter, heltre eik benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, ventilator, oppvaskum, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er slitt og benkeplaten er noe skadet.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Avtrekk fra kjøkken er ikke funksjonstestet grunnet manglende strøm i boligen. Funksjon og kapasitet er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk på kjøkken bør funksjonstestes når strømtilførsel er etablert.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen er totalskadet/defekt.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare. Rekkverk er ikke utformet slik at klatring i tilstrekkelig grad forhindres. Forholdet medfører økt risiko for fallulykker. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller krav til sikker utforming og hindrer klatring.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er etablert takstige med bøyle, men løsningen er vurdert som ikke godkjent. Dette medfører manglende forskriftsmessig sikret adkomst for feier. Det anbefales å etablere godkjent og forskriftsmessig sikret adkomst for feier til tak.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og dette kan ikke verifiseres ved visuell befaring.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fukskader. Ett avløpsrør er delvis frakoblet og står åpent i kjeller. Delvis frakoblet og åpent avløpsrør kan medføre luktulempet og økt risiko for fukt- og hygieniske utfordringer i kjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabiliteret. Det anbefales at åpent avløpsrør i kjeller blendes.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider etter byggeår, og dette kan ikke verifiseres ved visuell befaring.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost. Det er registrert noe redusert vanntrykk ved tapping. Dette kan indikere forhold i vanninstallasjonen eller tilførselen. Varmtvannsbereider er ikke tilkoblet og fremstår som ny/ikke brukt. Funksjon er derfor ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet. Ved vedvarende redusert vanntrykk anbefales det kontroll av vanninstallasjon og tilførsel for å avklare årsak. Rørstrekk i kjeller bør isoleres for å redusere risiko for frost og frostskafer. Varmtvannsbereider må tilkobles og funksjonstestes før den tas i bruk.</p>	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Hovedsikring på 50 Amp. 8 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er en "nyere" automatsikring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
<p>Det elektriske anlegget er frakoblet og det er ikke strøm i boligen. Årsak til frakobling er ukjent. Anleggets funksjon og tilstand er derfor ikke kontrollert. Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap. Det mangler enkelte dekklokk og det er noen løse uisolerte ledninger (berøringsfare).</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Det anbefales at det elektriske anlegget tilkobles og kontrolleres av fagkyndig for å avklare tilstand og funksjon.</p>	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Eldre varmpumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
<p>Varmepumpe og ikke funksjonstestet grunnet manglende strømtilførsel. Tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Varmepumpe bør funksjonstestes og kontrolleres av fagkyndig ved etablering av strømtilførsel for å avklare drift og tilstand.</p>	

6.19 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på jordgulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
107 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Varmtvannsbereder er ikke tilkoblet og er ikke i drift. Berederen fremstår som nyere og er tom for vann. Funksjon er derfor ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må tilkobles og funksjonstestes før den tas i bruk.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet vurderes som utslitt og har behov for totalrenovering. Bad med baderomsinnredning, dusjkabinett, badekar, wc og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales at badet totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.22 Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering	TG-2
Innerdører er slitte. Noen innerdører subber i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdører blir noe skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noen innerdører anbefales justert/evt. å vurdere å skifte innerdører.	

6.23 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Laminat og belegg.	
Oppsummering	TG-3
Laminatgulv er utslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En god del gulvoverflater anbefales utbedret.	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000

6.24 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte plater, tapet, malt panel, malte flater og tynnplatepanel.	
Oppsummering	TG-2
Det er slitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.25 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Takess og panel.

Oppsummering	TG-3
<p>Det er registrert fukt og omfattende soppvekst i panel i himling i hele kjelleren. Forholdet medfører nedbrytning av materialene og kan påvirke innemiljøet. Skaden er også omtalt under "Rom under terreng". TG-3. Kostnadsestimatene må ikke summeres da forholdene er sammenfallende.</p> <p>Det er slitte overflater. TG-2</p> <p>Det er registrert noe skjevhet i himling i stue. Skjevhetene vurderes å ha sammenheng med registrerte skjevheter og bevegelser i etasjeskillet. TG-2</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å fjerne soppangrepet panel i hele kjelleren. Bjelkelag bør samtidig kontrolleres for eventuelle skjulte skader og soppangrep.</p> <p>Overflatebehandlinger i 1. etasje bør påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000

6.26 El. varme

Beskrivelse
<p>Det er varmekabler på bad og panelovner.</p> <p>Funksjon og tilstand er ikke vurdert.</p>

6.27 Radon

Beskrivelse	
Radonmåling.	
Oppsummering	TG-2
<p>Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.</p>	

6.28 Garasje

Beskrivelse	
<p>Gruset dekke.</p> <p>Oppført i trebindingsverk med stående panel.</p> <p>Pulttak i tre, tekket med papp.</p> <p>Vippeport.</p>	
Oppsummering	TG-3
<p>Garasjen er i meget dårlig forfatning, og det er registrert skjevheter samt fukt og råte i konstruksjoner.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales riving av eksisterende garasje grunnet tilstand.</p>	
Utbedringskostnader	200 000 - 500 000

6.29 Skadedyr

Beskrivelse	
<p>Det er observert muselort flere steder i boligen.</p>	
Oppsummering	TG-2
<p>Påviste spor etter gnagere indikerer tidligere eller mulig pågående aktivitet. Forholdet medfører hygieniske utfordringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales nærmere kontroll for skadedyraktivitet samt tetting av mulige inntrengningsveier. Eventuell bekjempelse bør vurderes ved behov.</p>	

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Tyrhjellen 37, 1903 GAN

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyrhjellen 37	Tyrhjellen 37	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Over 5 år siden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Svensson, Dag

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen

Boligselgerforsikring

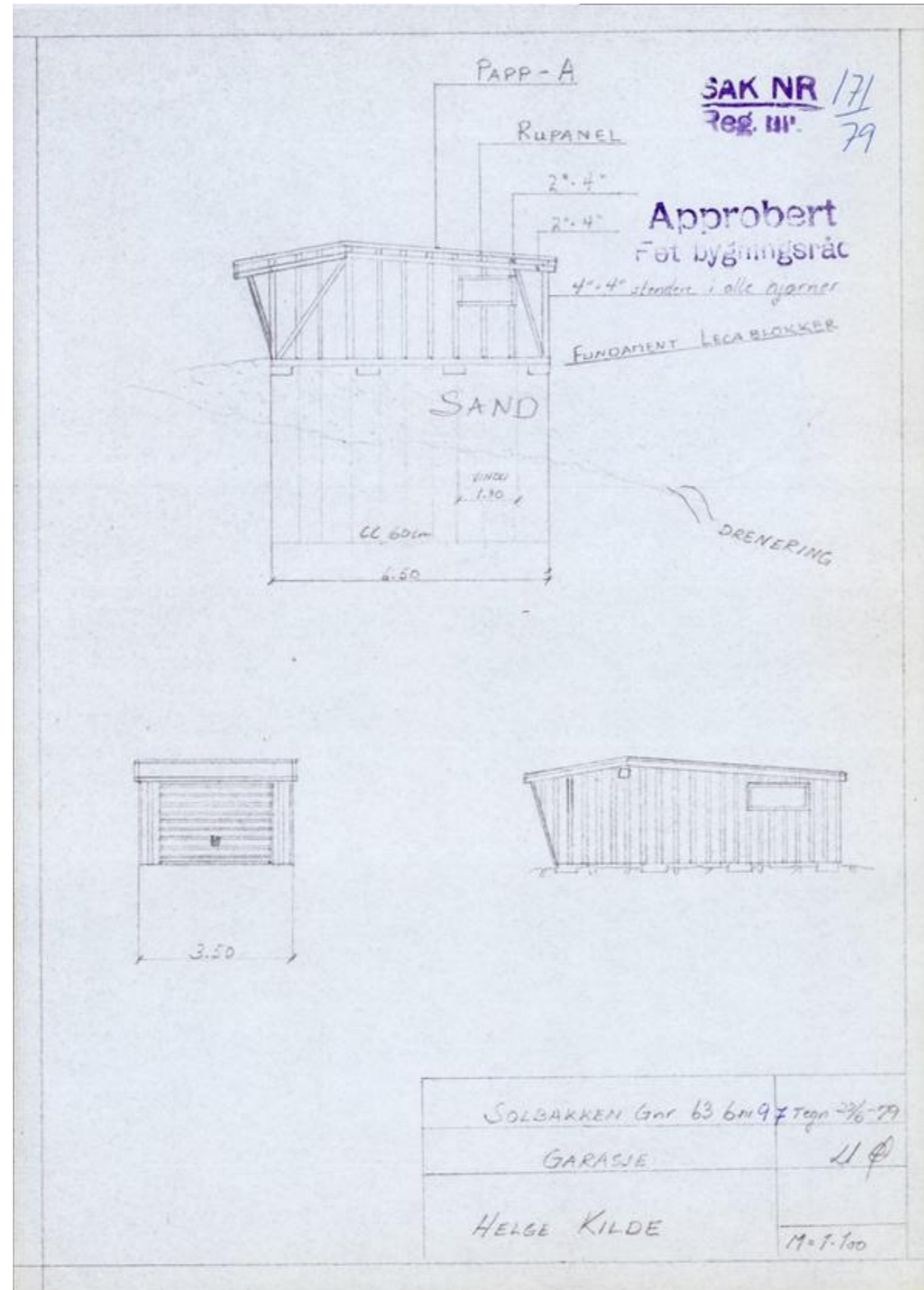
Boligen selges med boligselgerforsikring

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 68117039

Side 2



FET KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 TELEFON 72 11 10
 BRANNTelefon 72 12 00

1900 FETSUND.

Helge
 Håkon Kilde
 Solbakken
 1903 GAN

Bygningsråds sak nr. 171/79.
 SØKNAD DAT 11/7-79 OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR 63, BNR 97

Garasjen på ca. 23 m² oppføres av tre og plasseres 3 m fra bolig, ca 3 m fra nabogrense og ca 4 m fra senter privat veg.

Naboer er varslet, ingen merknader.

Søknad om ansvarsrett fra Arne Høgseth.

VEDTAK:
 Byggetillatelse gis i samsvar med søknad.
 Arne Høgseth innvilges ansvarsrett.
 Vedtaket er fattet med hjemmel i bygningslovens § 14.2.

FET KOMMUNE, bygningssjefen, den 27. juli 1979

Karl A. Bjølgerud

Kopi: Arne Høgseth, Sannerud, 1903 GAN

BYGGETILLATELSE				
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93				
Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Solbakken, 1903 Gan		63/97		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Garasje		11/7-79	27/7-79	171/79
Byggherre	Adresse		Tit.	
Helge Kilde	Solbakken, 1903 Gan			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Arne Høegseth	Sannerud, 1903 Gan			
Merknader:				
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.				
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.				
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.				
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.				
Sted og dato		Stempel		
Fetsund 27/7-1979		Karl A. Bjørnerud		
		Underskrift		
Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknad	<input type="checkbox"/> Byggesøknad

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE				
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3				
Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
1903 Gan		Gnr. 63 bnr. 9		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	10/2-76	2/3-76	47/76
Byggherre	Adresse		Tit.	
Helge Kilde	1903 Gan			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Kai Næss	1960 Løken i Høland			
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
- Div. pussarbeider kjeller				
- Varslingsystem for tett tank				
Utv. stoppekran og utv. kumlokk må til enhver tid holdes tilgjengelig for inspeksjon.				
<u>Arbeidet igangsatt juli 1976.</u>				
Arbeidet må være utført innen:				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Fetsund, den 3. desember 1976				
		Underskrift		
Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknad	<input type="checkbox"/> Byggesøknad



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelhet:	Gårdsnr 463, Bruksnr 97	Kommune:	3205 Lillestrøm		
Adresse:		Grunnkrets:	1902 Dalen		
Veiadresse:	Tyrihjellen 37, gatenr 17164	Valgkrets:	17 Dalen		
	1903 Gan	Kirkesogn:	2061202 Dalen		
Oppdatert:	01.01.2024				

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solbakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.08.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	766,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelheten.

Gårdsnummer 463, Bruksnummer 97 i 3205 LILLESTRØM kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/463/97	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/463/97	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	26.08.1976	Avgiver	3205/463/9	-766,0
	Matrikkelført:				

Gårdsnummer 463, Bruksnummer 97 i 3205 LILLESTRØM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Tyrhjellen 37	H0101	Bolig	188,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	188,0	Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:		1		
Bygningsnr:	150402549				Antall etasjer:		2		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01		91,0	91,0		91,0				
H01	1	97,0	97,0		97,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Tyrhjellen 37	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	150402557				Antall etasjer:				
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 463, Bruksnummer 97 i 3205 LILLESTRØM kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	▲ Sefrak kulturminne
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant Punktfeste		
31 - 200 cm	Ikke angitt				

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.05.2026 10:50 – Sist oppdatert 12.05.2026 10:50
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

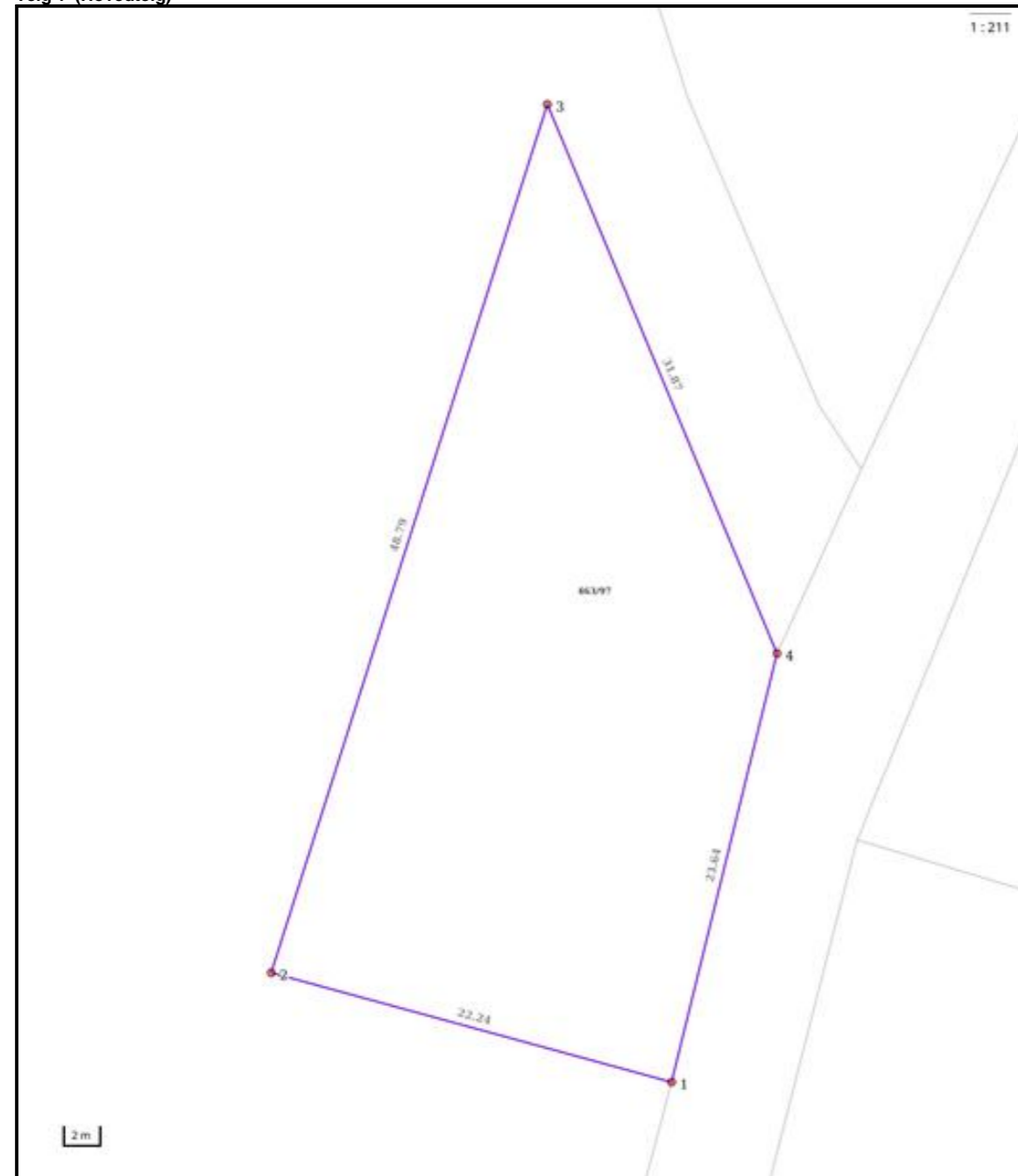
Side 3 av 6

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.05.2026 10:50 – Sist oppdatert 12.05.2026 10:50
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 463, Bruksnummer 97 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	<small>se.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring</small>
	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
	Veikant	Punktfeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.05.2026 10:50 – Sist oppdatert 12.05.2026 10:50
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 463, Bruksnummer 97 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 766,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 637 804,95	625 376,73	22,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 637 808,85	625 354,83	48,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 637 856,49	625 365,36	31,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 637 828,32	625 380,27	23,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.05.2026 10:50 – Sist oppdatert 12.05.2026 10:50
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



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

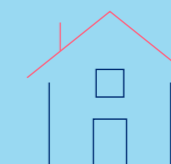
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tyrhjellen 37, 1903 GAN. Gnr. 463, bnr. 97, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260182
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

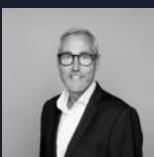
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Petter André Aure
Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

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