

PROAKTIV



Familievennlig halvpart av tomannsbolig

Stor terrasse, hage og 2
parkeringer | Ved Jølsenparken

ROALD AMUNDSSENS GATE 41





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

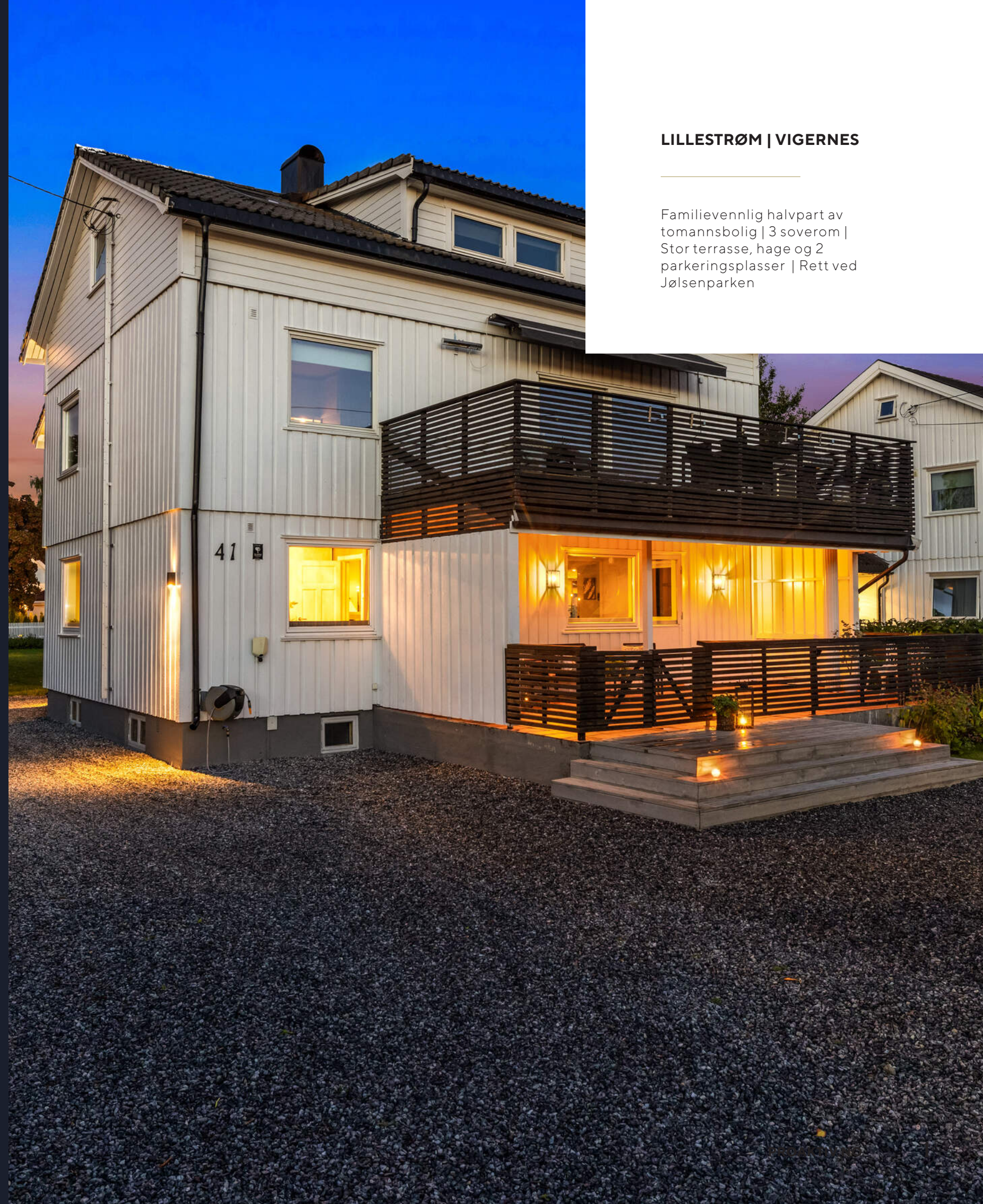
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

LILLESTRØM | VIGERNES

Familievennlig halvpart av
tomannsbolig | 3 soverom |
Stor terrasse, hage og 2
parkeringsplasser | Rett ved
Jølsenparken



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Roald Amundsens gate 41, 2004 LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 1541, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 6.200.000,-

Omkostninger: 156.350,-

Totalpris: 6.356.350,-

Kommunale avgifter: 19.728,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 4/3

BRA: 102 m²

BRA-i: 78 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: To parkeringsplasser, elbil lader montert.
Finnes rikelig med gateparkering rett utenfor.

Tomt: 114.1 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul F.

INNHold

2	5	8	30
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
34	36	42	78
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

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

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

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

Jim Yngvard Klar

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

Ingjerd Bergljot Owren

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

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A – Å gikk alt som smurt.”

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

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

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

Anders Christopher Kjørlien

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

Kristian Strømsaas

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

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

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

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

Sandra Sandness Kayri

”

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

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



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

AVDELING:
AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

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

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

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

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

Familievennlig halvpart av tomannsbolig | 3 soverom | Stor terrasse, hage og garasje | Rett ved Jølsenparken

Velkommen til livet på Vigernes -en flott halvpart av horisontaldelt tomannsbolig med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Vigernes. Her bor du i et rolig nabolag med lite trafikk, mange barnefamilier og Jølsenparken rett bak huset. Skole og barnehage ligger i gangavstand, samtidig som Lillestrøm sentrum med et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud nås på kort sykkelstur.

Boligen ligger praktisk til på ett plan og byr på tre soverom, bad samt en hyggelig, åpen stue- og kjøkkenløsning. Ute kan du glede deg over en stor, delvis overbygd terrasse på ca. 31 m² og hage. Boligen disponerer også to parkeringsplasser, en med

elbillader. Et hyggelig hjem med fine kvaliteter både inne og ute.

Velkommen til Roald Amundsens gate 41!

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LILLESTRØM | VIGERNES

Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm | Vigernes

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

Beliggenhet

Velkommen til livet på Vigernes - et familietilpasset nabolag øverst på Vigernes, med alle sentrumsfasiliteter i kort sykkelavstand. Beliggenheten er ideell for en barnefamilie med kort gangavstand til Vigernes barneskole samt flere barnehager. Gaten er ekstra bred, noe som gir en trygg skolevei. I tillegg ligger Skedsmohallen like ved med gode fritidsaktiviteter for barn og unge, og gratis utendørs treningspark på over 900 kvm.

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	5 min 🚶 0.4 km
🚉	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 🚶 1.6 km
🚉	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚆 22.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	27 min 🚆

DAGLIGVARE

	Meny Åråsen PostNord	8 min 🚶 0.6 km
	Coop Prix Alexander Kiellands Gt PostNord	10 min 🚶 0.8 km

VARER/TJENESTER

🏪	Lillestrøm Torv	14 min 🚶
💊	Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	11 min 🚶

SPORT

🏆	Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽	Åråsen stadion - gressbane (hovedb... Fotball	11 min 🚶 1 km
🏊	EVO Lillestrøm	13 min 🚶
🏊	Sterkere Trening	15 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Skedsmohallen Parkering - Lillestrøm	6 min 🚶
---	--------------------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ca. 400 meter fra eiendommen finner du nærmeste bussholdeplass "Roald Amundsens gate" med linjene 320, 470, 480 og 490. Det er ca. 20 min gangavstand til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspresstog. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Strømmen, 14 min til Lørenskog, 23 min til Oslo S og 24

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

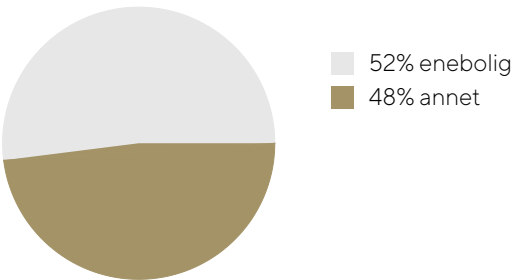
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

min til Oslo lufthavn.

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

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

BOLIGMASSE



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

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstepark langs Nitelva og Sagelva. Kunsteparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen. Lillestrøm by har for øvrig en geografi og gatenett som egner seg svært godt til sykling. Skulle været forhindre utendørstreningen er det fere treningssentre i Lillestrøm som Fresh Fitness, Sats og Nr1 Fitness.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	6 min 0,6 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	15 min 1,3 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	17 min 1,4 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 3 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	10 min 4,7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1,4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	21 min 1,8 km

BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0,7 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1,1 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	14 min 1,3 km

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

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



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

Bebyggelse

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

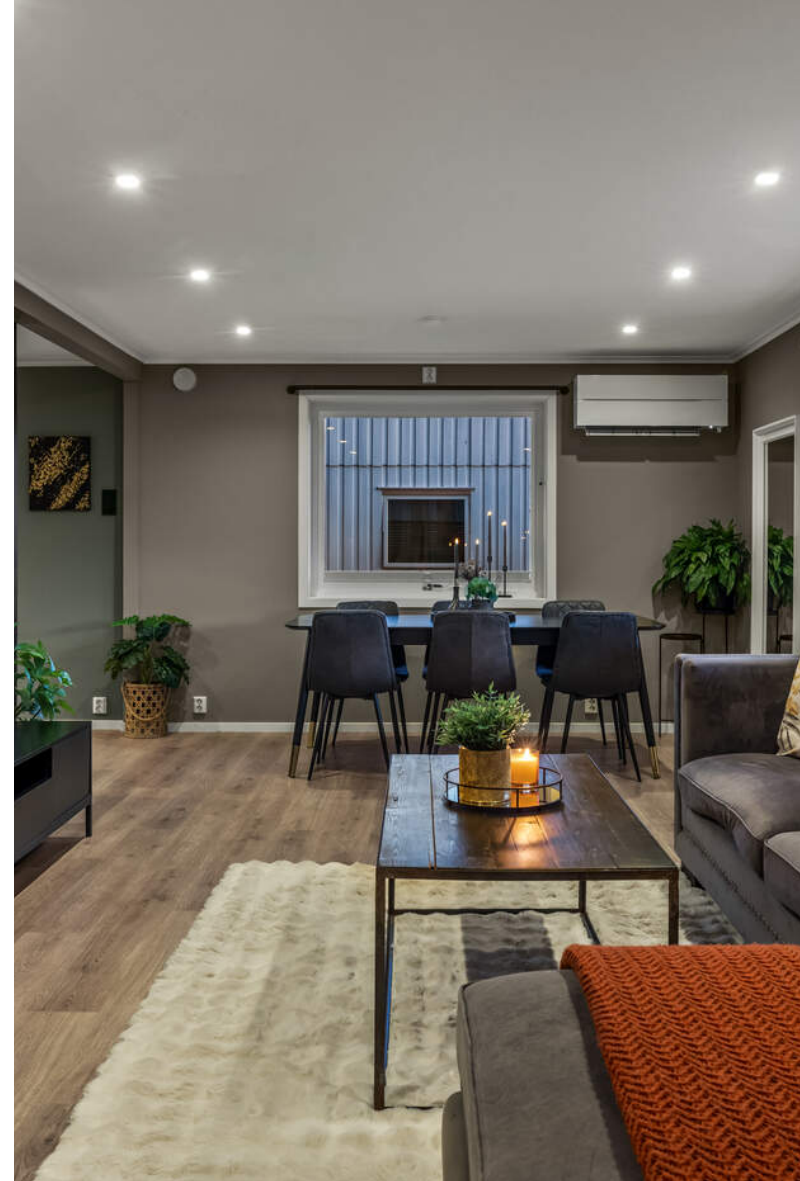
Adkomst

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



VELKOMMEN INN

Stuen er romslig og hyggelig, med gode møbleringsmuligheter og flere vindusflater som gir fint med naturlig lys. Peis med innsats bidrar med ekstra varme på kjølige dager.



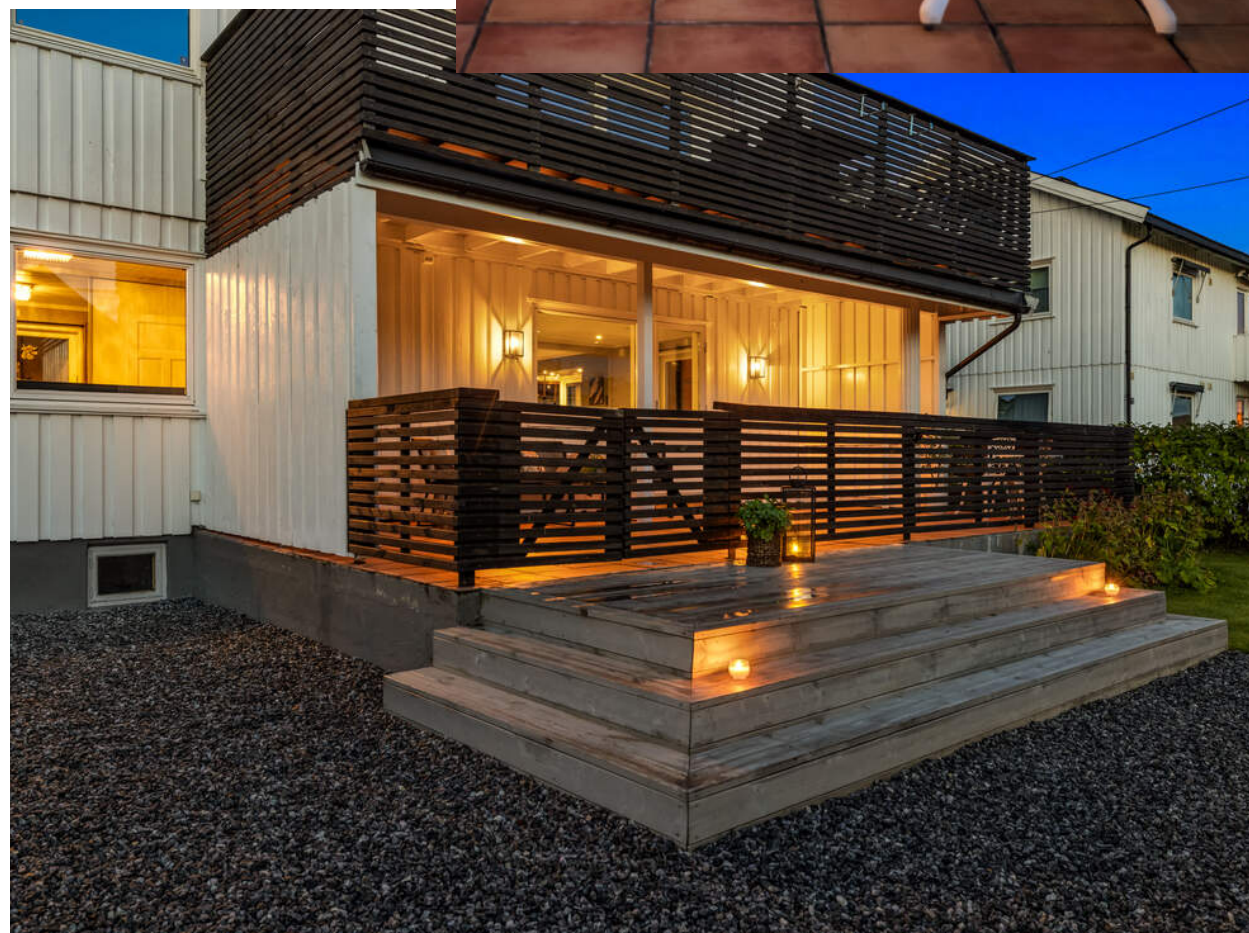




TERRASSE

Fra stuen er det direkte utgang til en stor, delvis overbygd terrasse på ca. 31 m² med flislagt betongdekke. Terrassen har gode solforhold og byr på rikelig med plass til både spisegruppe, grill og sofagruppe.





KJØKKEN

Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og har en moderne innredning fra Epoq med sorte fronter, sorte håndtak og laminert benkeplate. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer.





BADEROM

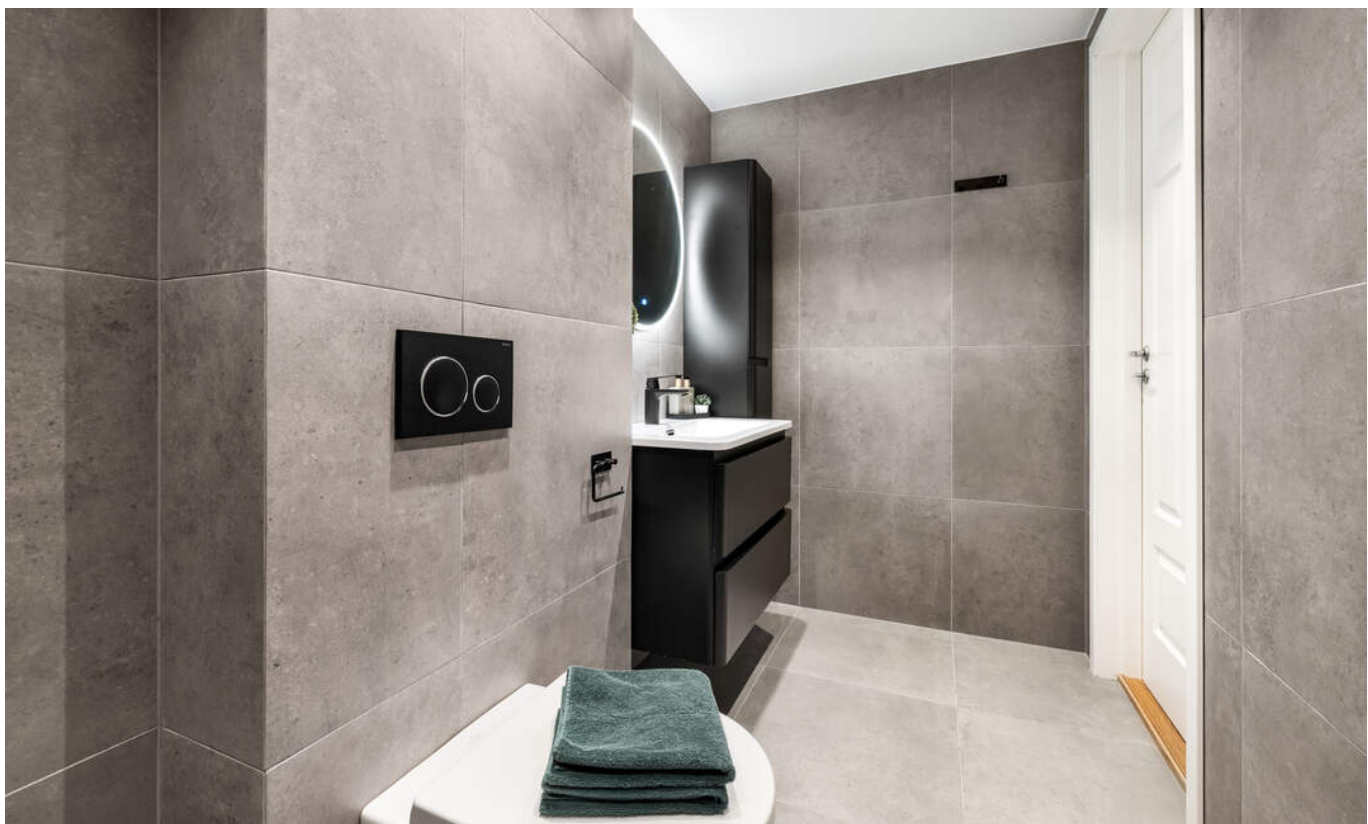
Stilrent og moderne bad med gjennomførte material- og fargevalg. Badet er flislagt i en elegant gråtone og gulvvarme gir ekstra komfort.





SOVEROM

Boligen har tre soverom med fleksible bruksmuligheter som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene har plass til seng og øvrig møblement, og to av soverommene har skyvedørsgarderobe. Det innerste soverommet har adkomst via det tilstøtende soverommet.





ENTRÉEN GIR ET
HYGGELIG
FØRSTEINNTRYKK AV
BOLIGEN OG HAR PLESS
TIL OPPBEVARING AV
YTTERTØY OG SKO.





PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Horisontaldelt tomannsbolig.
Boligen er på ett plan og består av: Entré/gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.
Delvis overbygd terrasse på ca. 31 kvm med adkomst fra stuen.
3 boder i kjelleren.
To parkeringsplasser.
Stort felles vaskerom i kjelleren (brukes kun av denne eierseksjon i dag).

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

1. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 31 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.

Standard

Boligen fremstår som innbydende og godt ivaretatt, med en moderne og gjennomført stil. Planløsningen er praktisk og familievennlig, med alle rom samlet på ett plan. Boligen inneholder entré/gang, tre soverom, bad samt stue og kjøkken med en sosial og åpen forbindelse mellom oppholdsrommene.

Entré
Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue
Stuen er romslig og hyggelig, med gode møbleringsmuligheter og flere vindusflater som gir fint med naturlig lys. Peis med innsats bidrar med ekstra varme på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til den store, delvis overbygde terrassen på ca. 31 m².

Kjøkken
Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og har en moderne innredning fra Epoq med sorte fronter, sorte håndtak og laminert benkeplate. Innredningen byr på godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, induksjonstopp med ventilator, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Glassplater over oppvaskkum og steketopp gir et stilrent uttrykk og en lettstelt arbeidsflate. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til spiseplassen og stuen.

Bad
Stilrent og moderne bad med gjennomførte material- og fargevalg. Badet er flislagt i en elegant gråtone og innredet med romslig servantinnredning med skuffer, stort rundt speil med integrert belysning og vegghengt toalett. Dusjsonen har innfellbare dusjvegger med sorte profiler, regndusj og mosaikkfliser på gulvet. Downlights i himlingen sørger for god belysning, og gulvvarme gir ekstra komfort.

Soverom
Boligen har tre soverom i samme etasje, med fleksible bruksmuligheter som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alle rommene har plass til seng og øvrig møblement, og to av soverommene har skyvedørsgarderobe. Det innerste soverommet har adkomst via det tilstøtende soverommet.

Terrasse og uteplass
Fra stuen er det direkte utgang til en stor, delvis overbygd terrasse på ca. 31 m² med flislagt betongdekke. Terrassen har gode solforhold og byr på rikelig med plass til både spisegruppe, grill og sofagruppe. Den overbygde delen gir en lunere uteplass og bidrar til å forlenge bruken av terrassen gjennom sesongen. Herfra er det videre nærhet til boligens hageareal.

Boder
Boligen disponerer tre boder i kjelleren, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Peis med innsats og parafinbrenner i stue. Parafinbrenner er frakoblet.
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2022.
Det er varmekabler på bad.

Energimerke

Gul F

Info strømforbruk

Strømforbruk kwh ca 750kwh/ mnd.
Informasjon fra selger.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer følger med, utenom vaskemaskin i kjeller.

Modernisering og påkostninger

Badet ble rehabilitert i 2023 som et komplett våtromsprosjekt.

Parkering

To parkeringsplasser, elbil lader montert.
Finnes rikelig med gateparkering rett utenfor.
Tomtestørrelse
114 m²

Beskrivelse av tomt

Fellesarealet som er delt på de to seksjonene.

Boligen har en delvis overbygd terrasse av flislagt betongdekken på ca. 31 m². Terrassen har gode solforhold og adkomst fra stuen. Terrassen gir rom for både spisegruppe med grill og en avslappende sofagruppe. Et flott sted å nyte varme sommerdager.

Huset ligger rett bak Jølsenparken, som er et grønt og rolig friområde i nabolaget, men i følge selger er sjeldent i bruk. Her kan barna leke fritt og trygt rett utenfor.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :
TGO: 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 1 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Terrengforhold: Flatt terreng eller fall inn mot boligen.

Boligen har fått følgende TG2:
- Fuktsikring og drenering: Forhøyet fuktnivå i overflater
- Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse: Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) og enkelte sprukne gulvfliser.
- Vinduer og dører: Vinduer og karmar er noe slitt. Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid. Det er sprukket glass i ett kjellervindu. Kjellervinduer er fra byggeår.
- Yttervegg og fasade: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Enkelte panelbord har noe sprekker.
- Taktekking: Mosegrodd. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Over halvparten av forventet levetid på skorstein er nådd.
- Innvendig trapp: Felles trapp til kjeller: Dårlig funksjonalitet (smal/bratt). Det er ca 1,78 m i fri høyde i trapp til kjeller.
- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.
- Varmtvannsbereder: Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
- Ventilasjon: Det mangler lufterventil på ett soverom. Det er for små og manglende luftespalter under dørlader.
- Våtrom - Ventilasjon: Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
- Innerdører: Baderomsdør noe fuktskadet. En innerdør subber noe i karm/terskel. En innerdør subber i gulv.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak: Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.
- Takkonstruksjon og loft: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon fra aktuell boenhet.

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.

Generell beskrivelse av boligen:
Innvendig:
Overflater på innvendige gulv: laminat.
Overflater på innvendige vegger: malte flater.
Overflater på innvendige himlinger: malte flater og malt panel.

Utvendig:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er i betong og trebjelkelag.
Delvis overbygd terrasse av flislagt betongdekke. Størrelse ca

31 m².
Malt entrédør med trekarm.
Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Koblede kjellervinduer med trekarmer.
Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft).
Type tekking: Takstein.
Type pipe: Teglsteinspipe.

Tekniske Installasjoner:

Ventilator med omluft (resirkulering) på kjøkken.

Avløpsrør i Plast, Støpejern. (Avløpsrør (plast) i 1. etasje er skiftet i 2022-2023.)

Vannledninger i Plast (rør i rør), Kobber. Rør- i rør system er fra 2022-2023.

Elektrisk: Automatsikringer. Hovedsikring på 40 Amp. 13 kurser. Overspenningsvern. Jordfeilbryter.

Sikringsskap er plassert i felles gang og låses med nøkkel.

Varmepumpe (luft-luft) er fra 2022.

Varmtvannsbereider på 198 liter, plassert på gulv i vaskerom.

Den er fra 1998.

Type sluk på bad: Plast

Type tettesjikt på bad: Smøremembran under flis dokumentert utførelse.

Type ventilasjon på bad: Mekanisk avtrekk.

Det er varmekabler på bad.

Peis med innsats og parafinbrenner i stue. Parafinbrenner er frakoblet.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 27. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, Oljetank tømt og fjernet mai 2026.

Notater

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
114 m²

Beskrivelse av tomt
Fellesarealet som er delt på de to seksjonene.

Boligen har en delvis overbygd terrasse av flislagt betongdekket på ca. 31 m². Terrassen har gode solforhold og adkomst fra stuen. Terrassen gir rom for både spisegruppe med grill og en avslappende sofagruppe. Et flott sted å nyte varme sommerdager.

Huset ligger rett bak Jølsenparken, som er et grønt og rolig friområde i nabolaget, men i følge selger er sjeldent i bruk. Her kan barna leke fritt og trygt rett utenfor.

ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter,

husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Formuesverdi primær
1.025.005,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.100.018,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp 4 505,82 kr
Feiing 834,92 kr
Renovasjon 4 217,52 kr
Vann 3 306,86 kr
Sum 12 865,12 kr

Prognose kommunale gebyrer for 2026: 19 728,76 kr

Kommunale avgifter
19.728,- for 2026

Eiendomsskatt
1.490,- for 2026

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

Forsikring 600kr/mnd. Eiendomsforsikring som deles med leiligheten over.
Kabeltv + internett: 1438kr/mnd

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 15.02.1956.
Det foreligger ferdigattest på bruksendring av bod til soverom datert 29.04.2024.
Det foreligger godkjente byggetegninger, som stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 15. februar 1956

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

3205/81/1541/1:
12.10.1954 - Dokumentnr: 105342 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1541
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Skjøte med noen betingelser for oppføringen i 1954.

12.12.2005 - Dokumentnr: 194302 - Bestemmelse om bebyggelse
Utvendig sportsbod tilhører snr. 1
Frittstående garasje tilhører snr. 2
Rett for snr. 1 til å bygge garasje på egen seksjon forutsatt godkjent byggetiltak
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Seksjonering med oppdeling av eiendommen. Hver seksjon har egen unik bruksrett på del av tomten, samt egne boder, felles innkjørsel, vaskerom, og bod.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:
Eiendommen ligger i et område under marin grense (gjelder for store deler av Lillestrøm kommune), med stor mulighet for marin leire.
Eiendommen ligger i et område med middels / lav aktsomhet for radon.
Eiendommen ligger i et potensielt flomfareområde og er innunder 1000-års flomsonekart.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Dato siste feiing av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 21.01.2026.
Dato for siste tilsyn: 21.01.2026 - Tilsyn med avvik
Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt.
Kommentar: Under tilsynet ble det oppdaget hull i skorsteinen etter tidligere ildsted (kjeller) som ikke er forskriftsmessig tettet.

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 200 000,00 (Prisantydning)

6 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

155 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

156 350,00 (Omkostninger totalt)

6 356 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

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

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

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

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

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

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Rebeka Amundsen
Colin Zandwijken

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at

vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Innhenting av servitutter (pr. stk.) kr 250,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 26 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning/overtagelse (pr. stk.) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 58 290.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf (kveldsbilder 4.000,-) kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 155,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 17 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 700.

Totale kostnader kr. 80 990.

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
14.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

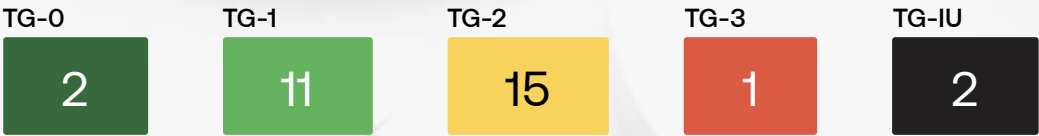
-Edmund Burke

Roald Amundsens gate 41 2004 LILLESTRØM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1955
BRA: 102 m²
BRA-i: 78 m²
Rapportdato: 10.9.2026 (Gyldig til 10.9.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Balkong, terrasse, platting: Terrasse	Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) og enkelte sprukne gulvfliser.
Vinduer og dører	- vinduer og karmen er noe slitt. - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid. Det er sprukket glass i ett kjellervindu. Kjellervinduer er fra byggeår.
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning Enkelte panelbord har noe sprekker.
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på skorstein er nådd.
Innvendig trapp: Felles trapp til kjeller	- dårlig funksjonalitet (smal/bratt) - det er ca 1,78 m i fri høyde i trapp til kjeller.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	Det mangler lufteventil på ett soverom. Det er for små og manglende luftespalter under dørblander.
Våtrom - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Innerdører	Baderomsdør noe fuktskadet. En innerdør subber noe i karm/terskel. En innerdør subber i gulv.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon fra aktuell boenhet.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det mangler håndløpere og rekkverk i felles kjellertrapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko og fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk og håndløpere i trapp.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfangere på tak. Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.8.2026	10.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Colin Zandwijken	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Rebeka Amundsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Roald Amundsens gate 41, 2004 Lillestrøm					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	81	Bruksnr:	1541	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1955 - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen: Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er i betong og trebjelkelag.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca 2006	Boligen er tilbygd.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	24	0	24 3 boder. Himlingshøyde er ca 1,96 m.	0	0
1. etasje	78	78 Entré/gang, bad, 3 soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,25 m - ca 2,38 m.	0	0	31
Totalt m²	102	78	24	0	31

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble drenert i 2003, ifølge tidligere tilstandsrapport. Omfanget av drenering er ukjent, og det er ikke mulig å verifisere om drenering er oppgradert rundt hele boligen. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast rundt hele boligen.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktnivå i overflater	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Type byggegrunn	Leire
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.3 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Flatt terreng eller fall inn mot boligen	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
Terreng et inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger.	

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
-----------------	------------------

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen, og kan medføre økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater. Denne merkningen gjelder det samme punktet som under "Fuktsikring og drenering".	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Delvis overbygd terrasse av flislagt betongdekke. Størrelse ca 31 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) og enkelte sprukne gulvfliser. Dette kan føre til at flere gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse
Malt entrédør med trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Koblede kjellervinduer med trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør er fra 2023. Balkongdør er fra 1997. Vinduer er fra 1976, 1978, 1986, 1987, 1999, 2006 og ukjente årstall på enkelte vinduer. Kjellervinduer opprinnelige.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: Vinduer og karmer er noe slitt.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Beskrivelse: En god del vinduer eldre enn 35 år.	
Oppsummering	TG-2
Vinduer og karmer er noe værslitte. En god del isolerglassruter er eldre enn 35 år. Kjellervinduer er fra byggeår. Det er sprukket glass i ett kjellervindu. Alder og slitasje medfører redusert levetid og økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av vinduer etter behov.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd i 2006. Det er foretatt utskiftinger av en del panelbord i 2022.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-2
Enkelte panelbord har noe sprekker. Begrenset lufting bak kledningen kan medføre redusert uttørring av eventuell fukt. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i ytterveggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på fasaden og kontrollere forholdet jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1
Takrenner og nedløp er fra antatt ca 2006, ifølge tidligere tilstandsrapport.	

6.9 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra:	Fra bakken
Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ikke kontrollert
Pipen er beslått, og murverket er derfor ikke synlig for kontroll.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Ikke kontrollert
Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.	
Oppsummering	TG-IU
Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert. Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-IU

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Ikke kontrollert
Det er registrert luftespalte ved yttertak. Øvrig lufting er ikke mulig å kontrollere fra inspeksjonspunkt.	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ikke kontrollert
Innvendige overflater i takkonstruksjonen er ikke kontrollert, da loftet ikke er tilgjengelig fra aktuell boenhet.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ikke kontrollert
Forholdet er ikke kontrollert, da loftet ikke er tilgjengelig fra aktuell boenhet.	
Oppsummering	TG-IU
Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon fra aktuell boenhet. Utvendig inspeksjon er utført innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.	

6.11 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Beslag/inndekning er visuelt vurdert fra bakkenivå innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Takstein er fra antatt ca 2006, ifølge tidligere tilstandsrapport og er eldre enn 18 år. TG-2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Peis med innsats og parafinbrenner i stue. Parafinbrenner er frakoblet.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Erfaringsmessig kan teglsteinspiper ha behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Det anbefales at pipen kontrolleres og rehabiliteres ved behov.	

6.13 Innvendig trapp: Felles trapp til kjeller

TG-2

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Ja
Observerte avvik: - Dårlig funksjonalitet (smal/bratt) - Det er ca 1,78 m i fri høyde i trapp til kjeller.	
Oppsummering	TG-2
Redusert fri høyde i trapp medfører økt risiko for kontakt med overliggende konstruksjoner ved bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å merke området med redusert fri høyde.	

6.14 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med finerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp med ventilator, kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, oppvaskkum og glassplater over oppvaskkum og steketopp. Kjøkkeninnredning er fra 2022, ifølge tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning		TG-1
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei	
Oppsummering avtrekk		TG-2
Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri. Omluftsvifte med kullfilter renser deler av matos og lukt gjennom filteret, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri dersom dette lar seg gjennomføre.		

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere og rekkverk i felles kjellertrapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko og fallulykker. Det anbefales å montere rekkverk og håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfangere på tak. Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander. Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Avløpsrør (plast) i 1. etasje er skiftet i 2022-2023. Øvrige avløpsrør er opprinnelig.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Oppsummering	
TG-2	
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

6.17 Vannledninger

Type vannledninger	Plast (rør i rør), Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er fra 2022-2023.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Ikke kontrollert
Det var ikke mulig å kontrollere fordelerskapet på grunn av vanskelig adkomst.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige kobberør er nådd. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Manglende tettehylser kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprinnelige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet. Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer. Hovedsikring på 40 Amp. 13 kurser. Overspenningsvern. Jordfeilbryter.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det har vært el. tilsyn i 2023.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Det ble registrert enkelte avvik.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Nei
Avvikene er utbedret, og det foreligger dokumentasjon på dette.	
Oppsummering	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.19 Varmesentral: Varmepumpe

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Det har vært service i 2025.	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1998
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år skiftes ut på grunn av alder.	

6.21 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-2
Det mangler lufteventil på ett soverom. Manglende lufteventil kan medføre begrenset lufttilførsel og redusert ventilasjon i rommet. Det er for små og manglende luftespalter under dørblader. Luftespaltene i dørene er mindre enn anbefalt for rommenes ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere lufteventil for å bedre lufttilførselen og ventilasjonen på ett soverom. Det anbefales å etablere tilstrekkelige luftespalter under dørblader.	

6.22 Våtrom

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2023, ifølge tidligere tilstandsrapport.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Overflate gulv	
Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1
Membran, tettesjikt og sluk	
Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sanitærutstyr	
Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ikke kontrollert
Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da rommet er utstyrt med en fuktsensorstyrt vifte.	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en større luftespalte under dørblad. Viften bør funksjonstestes.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Det ble ikke foretatt hulltaking, da det var eksisterende hull i vegg fra tilstøtende rom mot våtsone.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggde konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Dokumentasjon av vanntett sjikt	
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-0

6.23 Innerdører		TG-2
Beskrivelse		
Malte profilerte innerdører.		
Er det registrert avvik?	Ja	
Baderomsdør noe fuktskadet. En innerdør subber noe i karm/terskel. En innerdør subber i gulv.		

Oppsummering	TG-2
Baderomsdør noe fuktskadet. Dette kan medføre videre skade på dørbladet og redusert levetid. En innerdør subber noe i karm/terskel. Dette kan medføre at innerdør kan bli noe skadet på sikt. En innerdør subber i gulv. Dette kan medføre at innerdør og gulv kan bli noe skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre/evt. skifte baderomsdør. Enkelte innerdører anbefales justert/utbedret.	

6.24 Overflater på innvendige gulv

TG-1

Beskrivelse	
Laminat.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.25 Overflater på innvendige vegger

TG-1

Beskrivelse	
Malte flater.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.26 Overflater på innvendige himlinger

TG-1

Beskrivelse	
Malte flater og malt panel.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.27 El. varme

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Roald Amundsens gate 41, 2004 LILLESTRØM

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Roald Amundsens gate 41

Roald Amundsens gate 41

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Amundsen, Rebeka

Selger

Zandwijken, Colin

Forbehold

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

Side 1



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.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

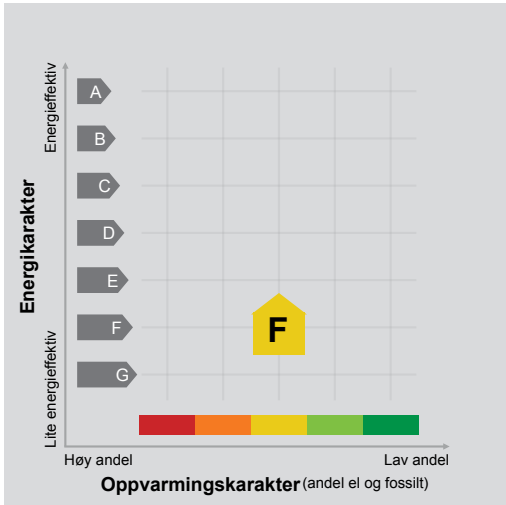
Forsikringsnummer 86868061

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Rebeka Amundsen	2026-08-24	Colin Zandwijken	2026-08-24
Identification		Identification	
 Rebeka Amundsen		 Colin Zandwijken	



Adresse	Roald Amundsens gate 41
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	1541
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	150933811
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bfeb645e-ac82-439f-bdc5-c18e10f801ec
Dato	21.05.2024



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

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

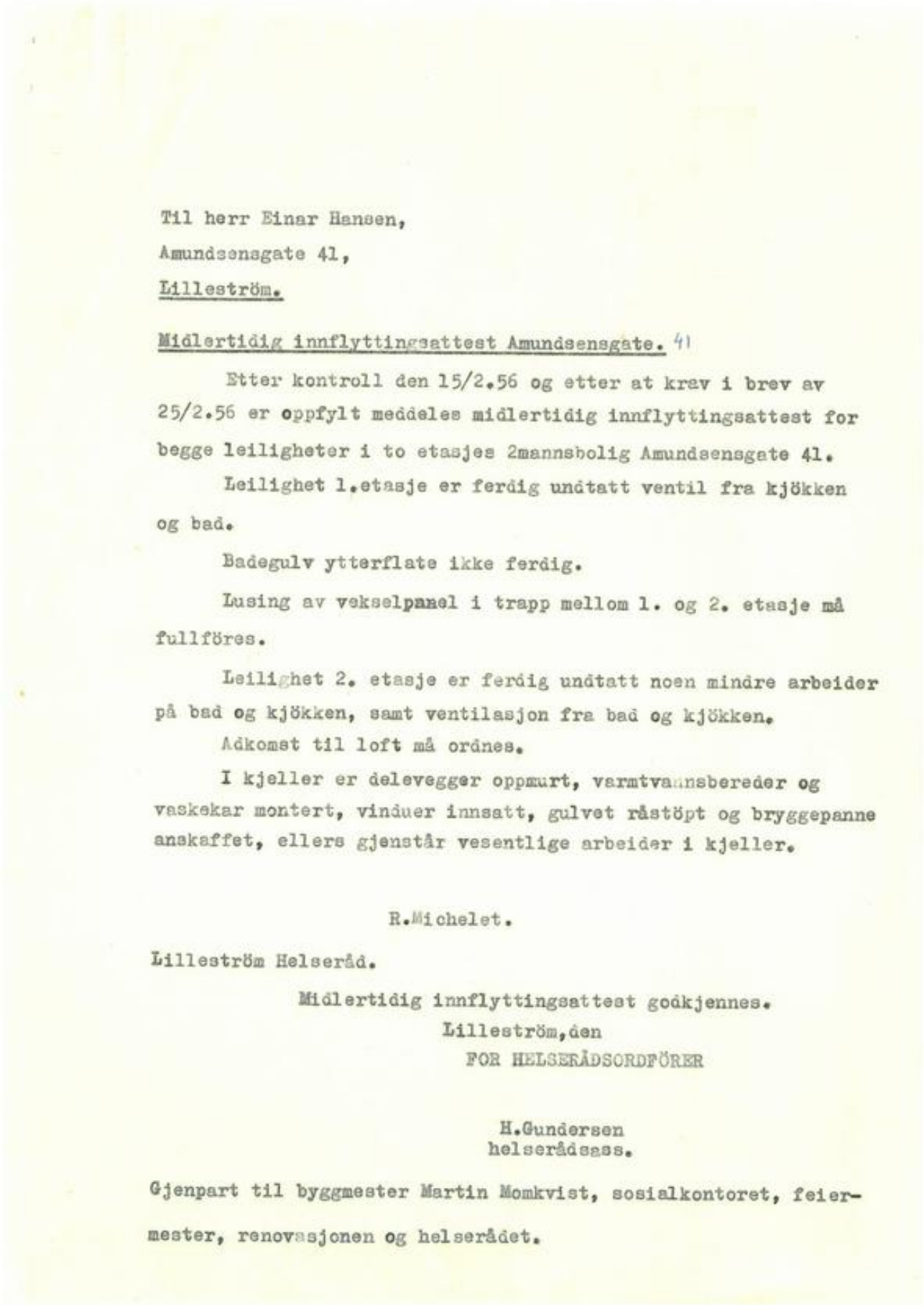
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

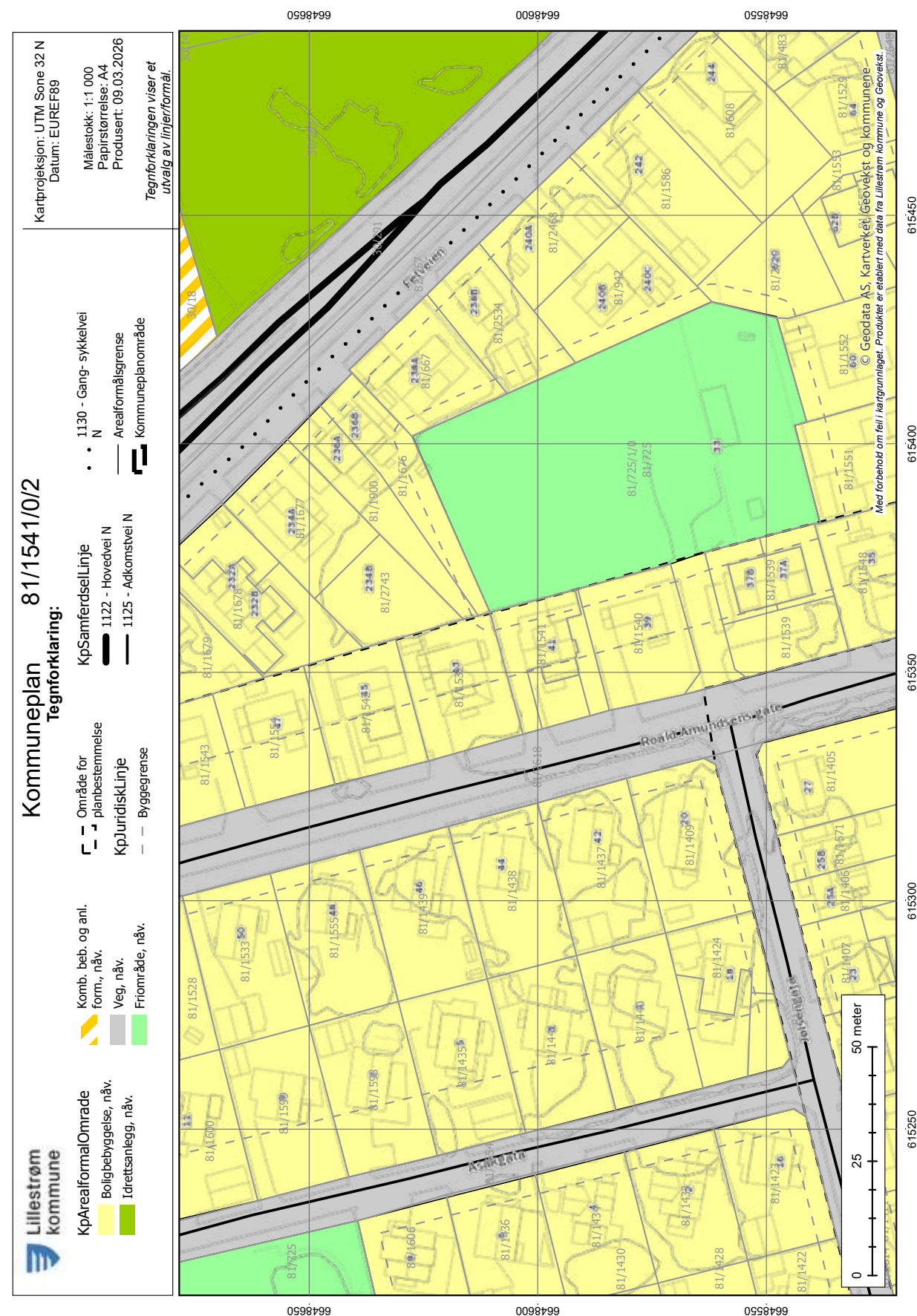
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

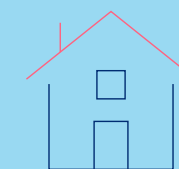
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
	• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Roald Amundsens gate 41, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1541, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260128
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jonas Kindgren

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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