

PROAKTIV

Flott familiebolig på
Vigernes med gode
kvaliteter

Barnevennlig nabolag, med
5 minutters gange til bykjernen

HALVDANS GATE 1



BO GODT PÅ VIGERNES

Flott familiebolig i Halvdans gate 1 - velkommen til et velholdt og romslig halvpart tomannsbolig i Lillestrøm. Tilbaketrukket i rolig nabolag på Vigernes, men likevel så sentralt med bare noen minutters gange inn til bylivet. Her får du alt, like utenfor døren.



NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Halvdans gate 1, 2004
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 2015, i
LILLESTRØM kommune

Prisantydning: 7.000.000,-

Omkostninger: 193.990,-

Totalpris: 7.193.990,-

Kommunale avgifter: 23.740,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1971

Soverom: 3

BRA: 156 m²

BRA-i: 138 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
biloppstillingsplasser på egen tomt.
Elbil-lader er montert.

Tomt: 392 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

3	6	8	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	24	25	33
Fasade/ute	Inngang	Stue/kjøkken	Baderom
36	39	41	46
Soverom	Kjeller	Plantegninger	Boligen i bilder
50	56	109	
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 Rambjøer Heimstad

“Fra A - Å gikk alt som smurt.”

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

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

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

Anders Christopher Kjørlien

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

Kristian Strømsaas

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

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

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

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

Sandra Sandness Kayri

”

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

Partner/Eiendomsmegler
MNEF: Jonas Kindgren



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

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

HALVDANS GATE 1

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.

Flott familiebolig i Halvdans gate 1 - velkommen til et velholdt og romslig halvpart tomannsbolig i Lillestrøm.

Tilbaketrukket i rolig nabolag på Vigernes, men likevel så sentralt med bare noen minutters gange inn til bylivet. Skoler i alle trinn, barnehager, shopping, turområder og toget som tar deg inn til hovedstaden på 10 minutter.

Her får du alt, like utenfor døren.

Huset er oppført på 70-tallet, men er påkostet, modernisert og påbygd siden den tid.

Tre fulle plan med en praktisk rominndeling som kan tilpasses familien over tid.

Totalt tre soverom, to stuer, to bad, kjøkken fra 2017 og godt med oppbevaringsmuligheter. Gulvvarme i nesten alle rom.

Ute er det solrikt og frodig. To terrasser, ny balkong, hageareal og gode parkeringsmuligheter i front - bl.a. i garasjen med elbil-lader.

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 Lillestrøm

Beliggenhet

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

Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: 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

Halvdans gate 1 er en flott familiebolig på Vigernes i Lillestrøm, tilbaketrukket i etablert og barnevennlig område. Likevel er det kort gangavstand til alt av moderne fasiliteter i byen. Det er heller ikke lange veien til fine rekreasjonsområder, blant annet langs Nitelva.

Området er ideelt for en barnefamilie med gangavstand til skoler i alle trinn og flere, gode barnehager. For de minste er det gang- og sykkelavstand til Vigernes barneskole. Lillestrøm har også barneskole på Volla samt en helt ny skole - Kjellervolla barneskole som åpnet i august 2025. Like ved den nye skolen, ligger også nye Sophie Radichs ungdomsskole, oppkalt etter den første kvinnelige læreren i Lillestrøm. Gangavstand til både Lillestrøm og Skedsmo videregående skole i byen. Nærmeste barnehage, Lillestrøm barnehage, ligger i kort trilleavstand fra ytterdøren.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 St. Olavs gate Linje 320, 470, 480, 490	2 min 0.1 km
🚶 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
✈ Oslo Gardermoen	27 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Meierikvartalet	6 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	7 min

VARER/TJENESTER

🏠 Lillestrøm Torv	8 min
📺 Vitusapotek Lillestrøm Torv	8 min

SPORT

🏀 Øyerens plass - balløkke Ballspill	11 min 1 km
🏀 Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
🏊 EVO Lillestrøm	6 min
🏊 Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	6 min
🚗 Byhaven Parkering Skedsmo	8 min



Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - midt i mellom Oslo og Gardermoen. Det er ca. 10-15 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo enn de som faktisk bor i Oslo. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. I tillegg er det bussterminal i tilknytning til togstasjonen.

Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra huset er det ca. 5 minutters gange til Lillestrøm Torv som er et innholdsrikt kjøpesenter med ca. 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker, vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Chi 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, Stasjonen og Fuser. Kort gangavstand til Rema 1000, Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Joker, Meny og Keiser.

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

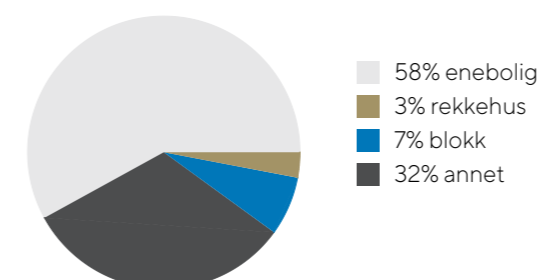
I Kirkegata utvikles Kulturkvarialet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvarialet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

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

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

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere.

BOLIGMASSE










Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkel.




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

Nyere treningspark, åpnet i 2020, beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	9 min  0.7 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	9 min  0.8 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	20 min  1.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	5 min  2.4 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	9 min  4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min  1.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	5 min  2.3 km

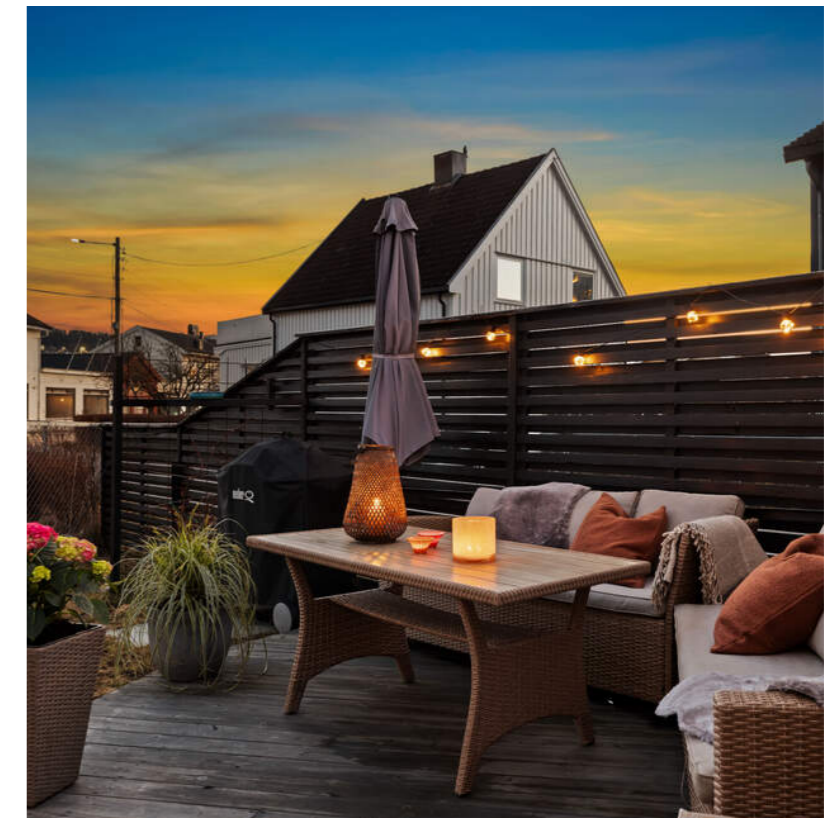
BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min  0.5 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min  1 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	14 min  1.2 km



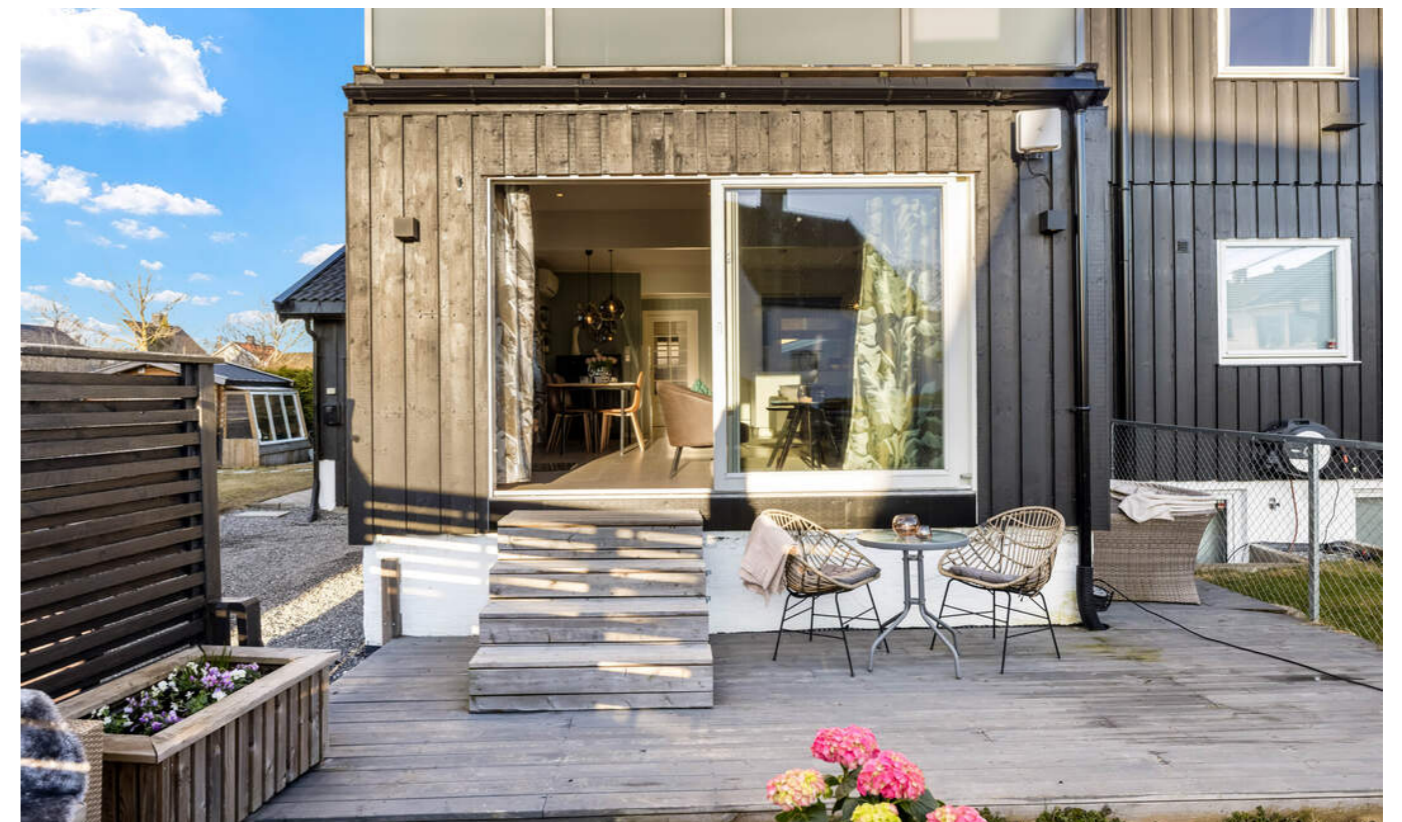
VESTVENDT UTEAREAL MED TERRASSE OG HAGE

Her har man glimrende solforhold, fra ettermiddag til solnedgang. Uteplassen har en plattform på ca. 25 kvm samt en flott hage med gjerde mot naboen. God plass til en lun utelounge og grill - et flott sted å nyte de fineste sommerdagene. Adkomst via bred skyvedør i glass fra påbygg stuedel i hovedetasjen.





FLOTT FAMILIEBOLIG I
HALVDANS GATE 1,
VELKOMMEN!





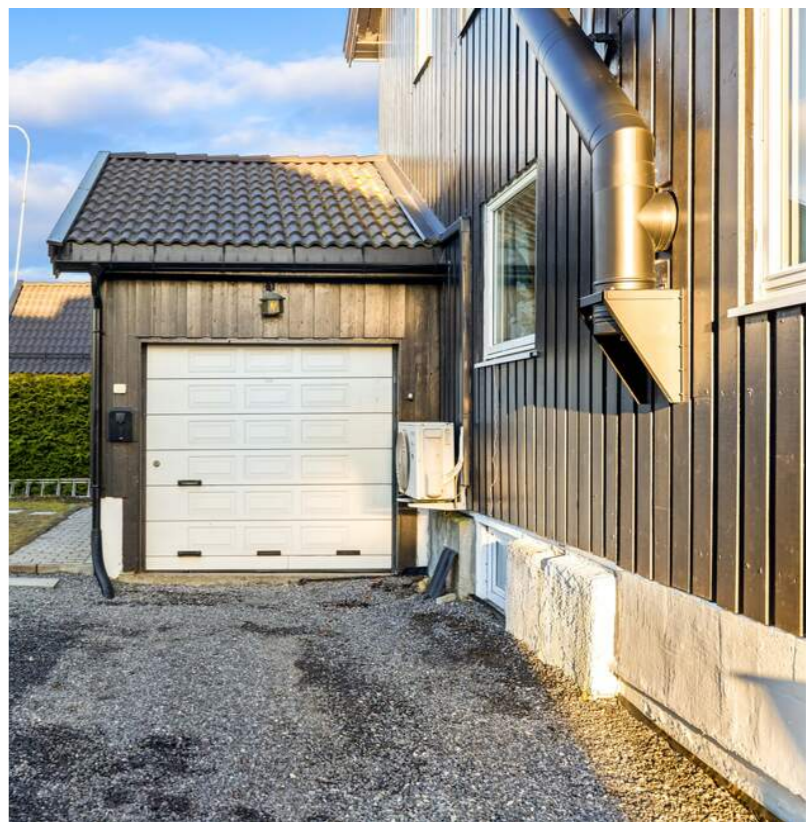
USJENERT INNGANGSPARTI

Usjenert uteplass ved inngangspartiet, hvor man har morgen- og formiddagssol. En nyere terrasseplattning på 18 kvm, anlagt i 2020. Terrassen har skjermende levegg mot naboen og tett hekk på andre siden. Praktisk takoverbygg til sykler og barnevogn ved siden av trappen.

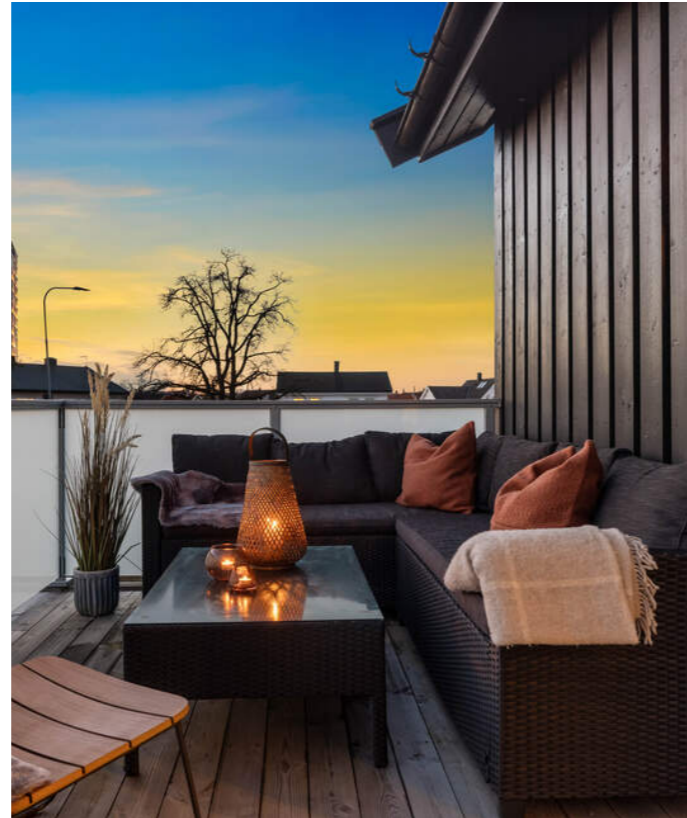




GARASJE MED LADER
TIL ELBILEN.



BALKONG FRA 2023
UTENFOR
HOVEDSOVEROMMET.



Entreen gir plass til å henge fra seg
ytterbekledningen og lagring av sko
på begge sider av rommet. Det er
malte veggoverflater, laminatgulv
med varmematte under og kodelås på
ytterdøren.



KJØKKEN FRA 2017

Kjøkkenet ligger praktisk til innen for entreen, i en åpen løsning mot stue og spisesonen. Stilrent og moderne kjøkken fra 2017 i praktisk utforming. Innredning fra anerkjente KVIK (Mano) med hvite, glatte fronter, grepsfri list og laminat benkeplate med nedfelt kum under vinduet.

Kjøkkenet har ekstra dype skuffer på halvøya samt benkeskap med sjalusidør som kan trekkes ned for å skjule innholdet i skapet. Dette gir et ekstra ryddig uttrykk og tar heller ikke plass når det åpnes.





KOMPLETT UTSTYRT MED INTEGRERTE HVITEVARER

Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn og stekeovn i ergonomisk høyde, kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, og stor induksjonstopp med 6 plater (obs, liten kokeplate er defekt). Komfyrvakt er montert.

PÅBYGD STUE

Kjøkkenet ligger praktisk til innen for entreen, i en åpen løsning mot stue og spisesonen. Et sosialt og svært barnevennlig allrom med direkte adkomst ut til terrassen i enden. Overflatene er lyse og behagelige, kombinert med downlights i taket og laminatgulv med underliggende varme. Varmepumpe fra 2015.

Stuen ble utvidet i 2022 og det er plass til sofagruppe og spisebord i egne, definerte soner.





VEGGHENG
T PEISOVN
MED ET
MODERNE,
RUNDT
DESIGN
FRA
NORDPEIS,
INSTALLERT
I 2023.





BAD I 2. ETASJE FRA
2009.





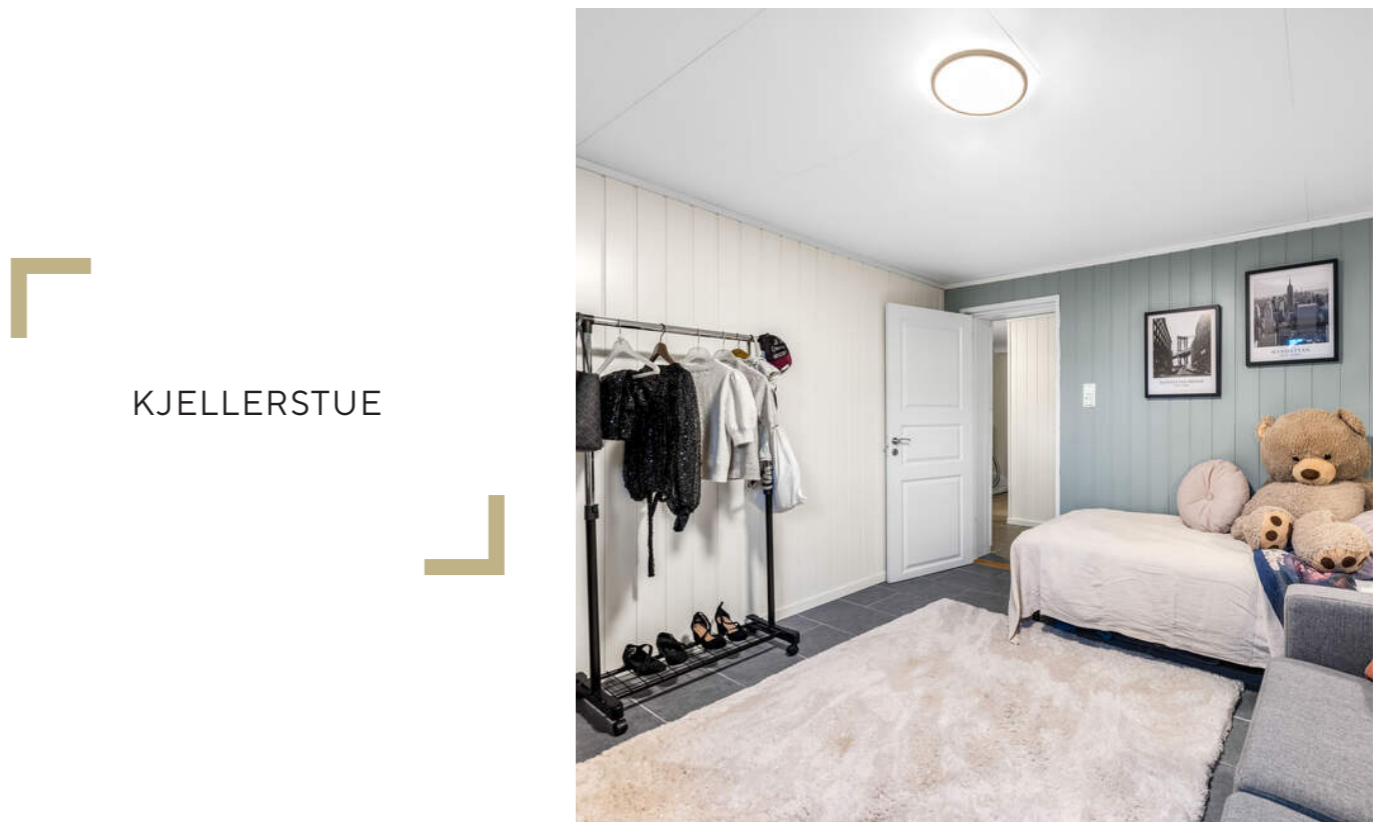
Meget familievennlig etasje med alle soverommene plassert på samme plan sammen med badet.



BAD NEDE FRA 2014.





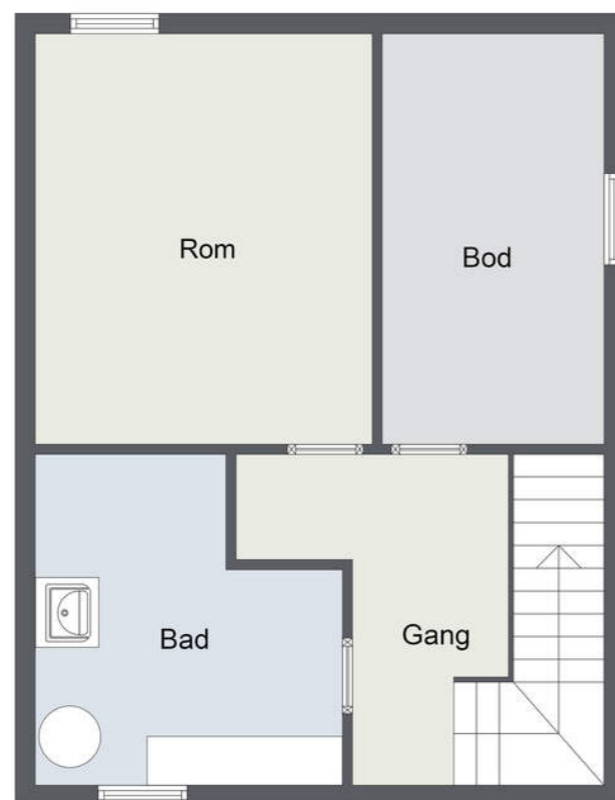


KJELLERSTUE



PLANTEGNINGER

Halvdans gate 1
U. etasje



Halvdans gate 1
1. etasje



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner samt elbil-lader.

Tomtestørrelse

392 m²

Beskrivelse av tomt

Flotte utearealer rundt huset hvor man kan følge solgangen, samt plass til lek og rekreasjon for familien. Usjenert uteplass ved inngangspartiet, hvor man har morgen- og formiddagssol. En nyere terrasseplattning på 18 kvm, anlagt i 2020. Terrassen har skjermende leveggen mot naboen og tett hekk på andre siden. Praktisk takoverbygg til sykler og barnevogn ved siden av trappen.

Ytterligere en terrasse på andre siden av huset vendt mot solrike vest. Her har man glimrende solforhold, fra ettermiddag til solnedgang. Uteplassen har en plattning på ca. 25 kvm samt en flott hage med gjerde mot naboen. God plass til en lun utelounge og grill - et flott sted å nyte de fineste sommerdagene. Adkomst via bred skyvedør i glass fra påbygg stuedel i hovedetasjen. Over den nye stuedelen er det også etablert en flott balkong som ligger utenfor hovedsoverrommet. Uteplassen måler ca. 11 kvm og har også ypperlige solforhold og fin utsikt over nabolaget.

Gruset gårdsplass med integrert garasje i enden. Det er i tillegg hagedel ved siden av, samt et praktisk uthus for oppbevaring av sesongartikler.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille og gulv mot grunn: På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 32 mm. TG3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom i kjeller.
- Bad i kjeller: Det er noe fuktsvellinger nederst på baderomsplater i dusjsonen. Det ble registrert fuktskade nederst på baderomsplater i dusjsonen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Grunnmursplast er avsluttet uten topplatt mot

grunnmur. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Terrengnet inn mot bolig er relativt flatt. Terrengforhold rundt boligen er delvis skjult av treplattning.
- Grunnmur og fundamenter: Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger.
- Rom under terreng: Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Utførede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
- Terrasse: Treplattning er noe skjev/ujevn.
- Vinduer og dører: Enkelte vinduer subber noe i karm. Garasjevindu er sprukket og slitt.
- Yttervegger: Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er litt lite lufting under panel.
- Takkonstruksjon/loft: Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak.
- Ildsted/skorstein: Over halvparten av forventet levetid på teglsteinspipe er nådd.
- Avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
- Vannledninger: Rørskap er rustskadet. Det er ikke etablert vannstoppventiler i forbindelse med rørtilkoblinger. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Utvendig vannrør er opprinnelig.
- Varmesentral: Alder.
- Bad i 2. etasje: Alder på overflater. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Glassdør på høyskap er sprukket. Speil er noe slitt. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
- Bad i kjeller: Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Servantskap er noe fuktskadet. Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser.
- Innerdører: Innerdører er slitte. Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.
- Overflater gulv: Det er noen løse og manglende fliser i kjeller. Det er enkelte glipper mellom vegg og laminat.
- Innvendig trapp: Trappen er noe slitt. Det er noe knirk i trapp.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft i tilknytning til takgjennomføringer.
- El-varme.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgspoppåvaren 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 bygningspsyki ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssaksyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2014. Nytt bad i kjelleren. Helt nytt bad, det var vaskerom (+fyrkjele) der tidligere.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2015. Nytt tak (takstein, papp, sløyfer, takrenner, pipebeslag). 2015. Eier har byttet vinduer kontinuerlig fra 2015 og frem til nå. Alle vinduer er byttet.

- Er det utført arbeid med drenering? 2013. Drenert (fra garasje og framside hus) av eier.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2014. Gulvvarme i kjeller 2014 + stikk osv. Soverom 2014-2015. Kjøkken + gulvvarme 2017.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2025. Lekkasje i avløpsrør. Ble byttet en del av røret på forsikring (naboens forsikring). Ble deretter satt inn strømpe i deler av røret (ikke forsikring)

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Tømt og sanert i 2014. Har dokumentasjon.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Den originale pipen er ikke i bruk. Har fått satt opp utvendig pipe og peis 2023. Har dokumentasjon.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 2015. Var vanlig betongkjeller tidligere. Bygde opp gulv med 5cm XPS + plast og 5cm støp. Varmekabler (lagt av elektriker) i støp. Deretter fliser. Ytterveggene er åpne. Den veggen som ikke er åpen er bygd opp etter Sintef sine anvisninger. Luft mellom isolasjon og kjellervegg med lufting oppe og nede.

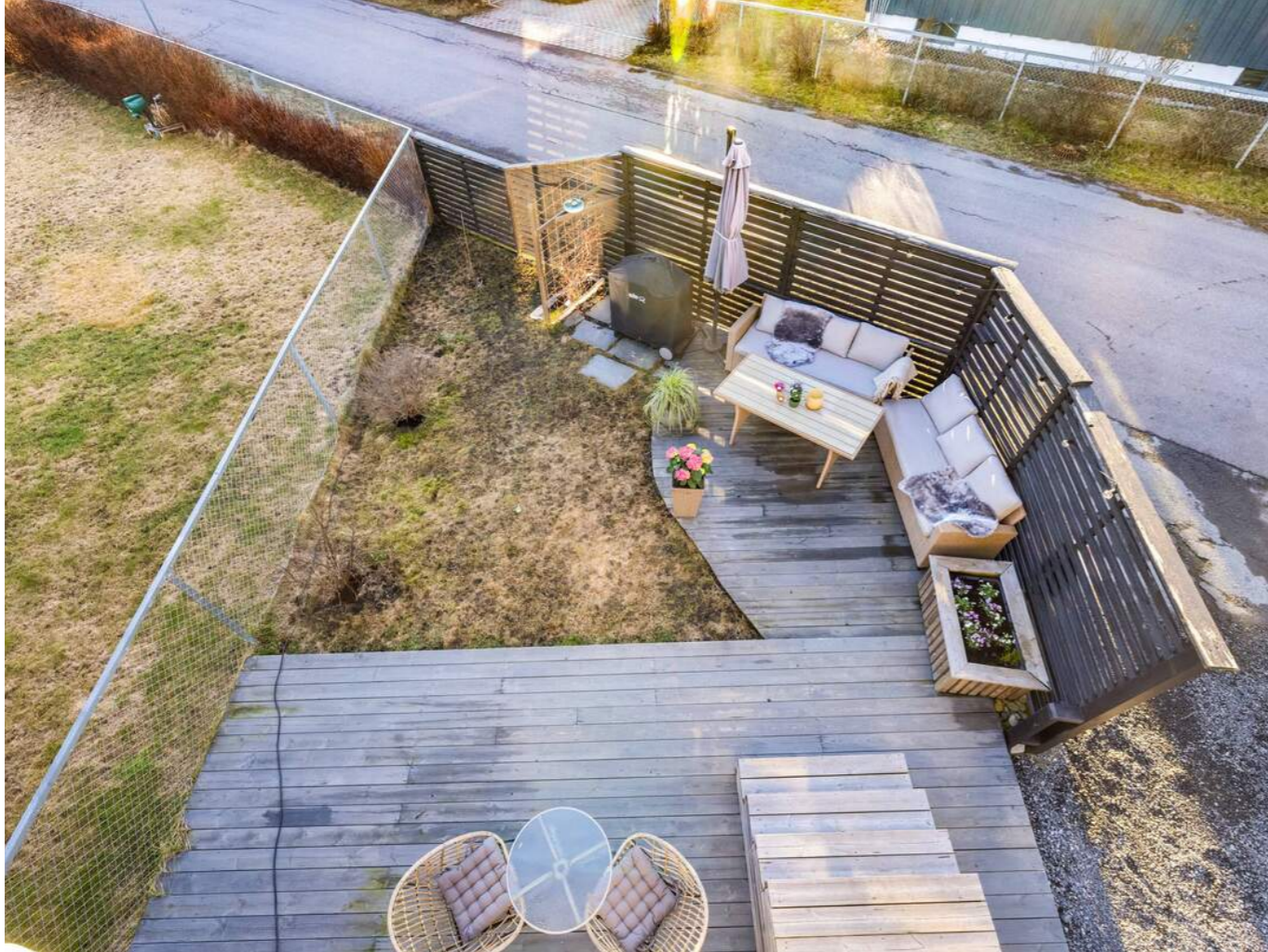
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Har hatt "elsjekk" OK i 2020. "Brannsjekk" (pipe osv). OK i 2025.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende; Underetasje: trappegang, bad/vaskerom, bod og kjellerstue. 1. etasje: entré, stue og kjøkken. 2. etasje: trappegang, bad og tre soverom.

Kaldtloft.

I tillegg er det balkong, to terrasser, hage med uthus og integrert garasje med elbil-lader.



Areal

Halvpart av tomannsbolig
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

2. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 43 kvm
2. etasje: 11 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

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

Ikke målbare arealer

Kaldtloft.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Entreen gir plass til å henge fra seg ytterbekledningen og lagring av sko på begge sider av rommet, enten man ønsker knaggrekke, skoskap eller kommode. Det er malte veggoverflater, laminatgulv med varmematte under og kodelås på ytterdøren.

Praktisk mellomdør mellom entreen og oppholdsrommet i huset som både sikrer god støyreduksjon og temperaturkontroll.

Kjøkkenet ligger praktisk til innen for entreen, i en åpen løsning mot stue og spisesonen. Et sosialt og svært barnevennlig allrom med direkte adkomst ut til terrassen i enden. Overflatene er lyse og behagelige, kombinert med downlights i taket og laminatgulv med underliggende varme. Rommet har varmepumpe fra 2015, og en vegghengt peisovn med et moderne, rundt design fra Nordpeis, installert i 2023. Stuen ble utvidet i 2022 og det er plass til sofagruppe og spisebord i egne, definerte soner.

Stilrent og moderne kjøkken fra 2017 i praktisk utforming. Innredning fra anerkjente KVIK (Mano) med hvite, glatte fronter, grepsfri list og laminat benkeplate med nedfelt kum

under vinduet. Kjøkkenet har ekstra dype skuffer på halvøya samt benkeskap med sjalusidør som kan trekkes ned for å skjule innholdet i skapet. Dette gir et ekstra ryddig uttrykk og tar heller ikke plass når det åpnes. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som mikrobølgeovn og stekeovn i ergonomisk høyde, kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, og stor induksjonstopp med 6 plater (obs, liten kokeplate er defekt). Komfyrvakt er montert.

2. etasje:

Meget familievennlig etasje med alle soverommene plassert på samme plan sammen med badet. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Skyvedørgarderobe på det største soverommet samt plassbygget skap de to øvrige rommene. Hovedsoverommet har også dør ut til en nyere balkong med sol og utsikt. Et flott sted å nyte dagens første kaffekopp.

Badet i 2. etasje er fra 2009 og har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i taket med downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, skålservant over innmurt innredning, speil og badekar med dusj.

Underetasje:

Ytterligere ett baderom i underetasjen, dette fra 2014. Badet fungerer også som husets vaskerom med opplegg for vask/tørk. Varmtvannsbereder å 200 liter, datert 2015, er også plassert på badet. Videre har badet vegghengt toalett, servant over skuffeseksjon, speil og regnfallsdusj i hjørnet. Flislagt gulv med varme, baderomsplater på veggene og malt himling med downlightsbelysning.

Det gjøres oppmerksom på at rom benyttet som soverom i kjeller, er godkjent som kjellerstue. Les mer under punkt om ferdigattest. Det er også en romslig bod i underetasjen.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmematter i hele 1. etasje.
- Varmekabler i hele kjelleren samt bad i 2. etasje.
- Luft/luft varmepumpe fra 2013. (Har vært service i 2024)
- Peis fra 2023 i hovedstue.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 23.000 kWh. (Tibber)

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket

eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.101.566,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.406.264,- for 2024

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.

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

23.740,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på boligen i dag.

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. Selger har betalt ca. kr. 13.200,- pr. år for internett/tv (Altibox Fiber 500/500). Selger har betalt kr. 9.400,- pr. år for hus+innboforsikring.

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

Diverse

Rust i fordelerskapet ble oppdaget under befarung, er meldt til selgers forsikringselskap.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse for eiendommen datert 06.01.1972.

Det foreligger godkjent bruksendring på deler av kjelleren datert 04.03.2009, det er ikke gitt ferdigattest på arbeidene, samt mangler ny utvendig dør mot kjeller fra hva som var søkt. Det foreligger ferdigattest på tilbygg av stuen datert

05.11.2014.

Det foreligger ferdigattest på rivning av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg med bruksendring datert 14.08.2024.

Det foreligger ferdigattest på installasjon av stålpipeline datert 05.09.2024.

Selger har fjernet vegg mellom kjøkken og stue, dette er et søknadspiktig tiltak. Vi kan ikke se at det er søkt eller godkjent. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad på de endringer som er gjort. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1973/100357-1/8 23.01.1973

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. Kort fortalt: Avtale fra når tomten ble skilt ut som gir denne og naboen gjensidig vedlikeholdsrett til vann og avløpsledninger på den andres eiendom. Naboene må også samtykke ved større endringer eller utvidelse av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Boligen ligger i et område som er potensielt flomfareområde ved 1000-års flom (gjelder for store deler av Lillestrøm). Eiendommen ligger i en såkalt "Støysone" iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i støysone som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

I flg kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område under opprinnelig marin grense (gjelder for store deler av Lillestrøm kommune), med stor mulighet for marin leire. Der det finnes marin leire kan det også finnes kvikkleire i noen tilfeller. Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresone for kvikkleire.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

7 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
175 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

176 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
193 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 176 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 193 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med 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 opp til et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at 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 viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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

Maj Britt Pedersen
Jan Kristofer Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 109 540,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Kjerneinformasjon

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 oppjøret. 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
31.3.2026




VEDLEGG



Energiattest



Adresse Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271597
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19353184
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 2015
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 140,0 m²	Oppvarmet bruksareal 140,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
212,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

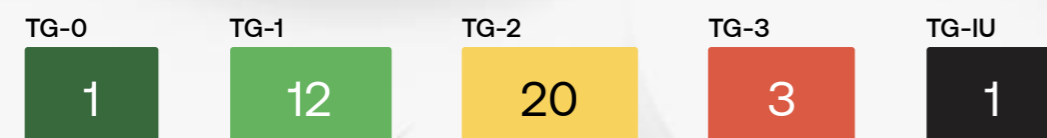
Pr. KVM pr. år 234,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 35 281 kWh
---	---

Halvdans gate 1 2004 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1972
BRA: 156 m²
BRA-i: 138 m²
Rapportdato: 31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)

Samlet vurdering



GNR: 81 BNR: 2015

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Halvdans gate 1
2004 Lillestrøm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41276>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 32 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom i kjeller.
Våtrom: Bad, kjeller - Overflater	Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. TG-2. Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser. TG-2. Det er noe fuktsvellinger nederst på baderomsplater i dusjsonen. TG-3
Våtrom: Bad, kjeller - Fukt	Det ble registrert fuktskade nederst på baderomsplater i dusjsonen. Denne merkningen gjelder det samme punktet som under "Våtrom: Bad, kjeller - Overflater".

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast er avsluttet uten topplatt mot grunnmur. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Terreng inn mot bolig er relativt flatt. Terrengforhold rundt boligen er delvis skjult av treplattung.
Grunnmur og fundament	Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger.
Rom under terreng	Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i nedre del av kjellervegger. Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Balkong, terrasse, plattung: Treplattung, Hage	Treplattung er noe skjev/ujevn.
Vinduer og dører	Enkelte vinduer subber noe i karm. Garasjevindu er sprukket og slitt.
Yttervegger	Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er litt lite lufting under panel.
Takkonstruksjon og loft	Det er noe mangelfulle luftespalter mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. TG-2. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft i tilknytning til takgjennomføringer. TG-IU. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. TG-2
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på teglsteinspipe er nådd.
Avløpsrør	Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd.
Vannledninger	Rørskap er rustskadet. Det er ikke etablert vannstoppventiler i forbindelse med rørtilkoblinger. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Utvendig vannrør er opprinnelig.
Varmesentral	TG-2 er satt ut i fra alder.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad, 2. etasje - Overflater	TG-2 er satt ut i fra alder.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Sanitærutstyr	Glassdør på høyskap er sprukket. Speil er noe slitt.
Våtrom: Bad, 2. etasje - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Våtrom: Bad, kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter.
Våtrom: Bad, kjeller - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Innerdører	Innerdører er slitte. Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.
Overflater på innvendige gulv	Det er noen løse og manglende fliser i kjeller. Det er enkelte glipper mellom vegg og laminat.
Innvendig tretrapp	Trappen er noe slitt. Det er noe knirk i trapp.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller er plassert for høyt til å tilfredsstille krav til rømningsvindu. Det anbefales å etablere et fastmontert trinn eller tilsvarende løsning for å redusere høyden til underkant vindu og bedre rømningsforholdene.

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

Det mangler håndløpere i trapp. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Det er for store åpninger i trapperekker. Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **20.3.2026** Rapportdato: **31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: Jan Kristofer Pedersen Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Maj Britt Pedersen 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: Tørrermester Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Halvdans gate 1, 2004 Lillestrøm
Kommunen: 3205 Gårdsnr: 81 Bruksnr: 2015 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1972 - Iflg. midlertidig innflyttingstillatelse
Boligtype: Vertikaldelt 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 betongdekke og trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	39	39 Romfordeling: Trappegang, bad/vaskerom, bod og kjellerstue. Himlingshøyde er ca 2,11 m - ca 2,16 m.	0	0	0
1. etasje	74	56 Romfordeling: Entré, trappegang og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,28 m - ca 2,38 m.	18 Romfordeling: Garasje.	0	43
2. etasje	43	43 Romfordeling: Trappegang, 3 soverom og bad. Himlingshøyde er ca 2,34 m - ca 2,39 m.	0	0	11
Totalt m²	156	138	18	0	54

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen i 2013. Grunnmursplast er avsluttet uten topplis mot grunnmur. Forholdet kan føre til at vann og fukt trenger bak grunnmursplasten, med økt risiko for fuktbelastning på grunnmuren. 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. Terrengtet inn mot bolig er relativt flatt. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og risiko for fuktskader. Terrengforhold rundt boligen er delvis skjult av treplattung.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å monteres topplis på grunnmursplast. Det anbefales å etableres fall fra kjellervegger.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er enkelte riss/små sprekker i kjellervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss/små sprekker anbefales utbedret.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller ble innredet i 2014.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

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 "Drenering". Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Takterasse, 2. etasje

Type	Takterasse
Takterasse med tregulv. Størrelse ca 11 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterasse er i fra 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Tekking ved balkongdør er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, Inngangsparti

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 18 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen er ca fra 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Balkong, terrasse, platting: Treplatting, Hage

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 25 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Treplatting er noe skjev/ujevn.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og pvc-karmer. Vindu med 1-lags glass og trekarmer. Leddport med elektrisk portåpner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er i fra 2014, 2015, 2016 og 2022. Heve-/skyvedør er i fra 2013. Balkongdør er i fra 2023. Ett opprinnelig vindu (garasje). Det er ukjent alder på leddport.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt. Garasjevindu er sprukket og slitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert. Det anbefales å skifte garasjevindu.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Enkelte panelbord har noe sprekker. Det er litt lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga litt lite lufting, så anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.	

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Det er utført en visuell kontroll fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Det er noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak på kaldtloft. Dette kan føre til kondensering på kaldtloft med påfølgende fukt-skader. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på kaldtloft i tilknytning til takgjennomføringer. Det foreligger usikkerhet om alder på fuktmerkene. Det ble utført fuktmålinger på kontrolltidspunktet uten at det ble registrert unormale verdier. Det er noe svertesopp/muggsopp i undertak. Det ble foretatt en begrenset inspeksjon av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret. Det anbefales å følge med på fuktmerker i området rundt takgjennomføringer og foreta ny kontroll ved behov for å avdekke eventuell pågående fuktpåvirkning. Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret. Det anbefales en nærmere undersøkelser av kaldtloft på grunn av opplagrede gjenstander.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekking er fra 2015. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS). Begrenset inspeksjon medfører at skjulte avvik ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelser anbefales.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
På kontrollerte steder er det registrert ujevnheter i etasjeskillet med målt avvik på inntil 32 mm. TG-3 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav. Det er nivåforskjeller mellom rom i kjeller.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Utvendig stålpipeline med peisovn i stue. Tegelsteinpipe som ikke er i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue. Stålpipeline og peisovn er fra 2023.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på teglsteinpipe er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder. Erfaringsmessig ser man at teglsteinpiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at teglsteinpipe kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning er i fra 2017. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
En kokeplate (liten) er defekt. Det mangler lufting under kjøleskap. Det anbefales å etablere lufting under kjøleskap. Oppvaskmaskinfront er litt noe løs. Det anbefales å feste oppvaskmaskinfronten bedre.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag. Det anbefales å avklare forholdet mot byggesaksmyndighetene og vurdere behov for søknad/ettergodkjenning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskaade ved brann. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig innflyttingstillatelse er forelagt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller er plassert for høyt til å tilfredsstillende krav til rømningsvindu. Det anbefales å etablere et fastmontert trinn eller tilsvarende løsning for å redusere høyden til underkant vindu og bedre rømningsforholdene.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere i trapp. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp. Det er for store åpninger i trapperekkerverk. Åpninger i trapperekkerverk anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene. Åpninger mellom trappetrinn anbefales å gjøres mindre eller tettes. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	
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?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er skiftet og foretatt rørfornyng av deler avløpsrørene i 2014.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige avløpsrør er nådd. Eldre avløpsrør kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør- i rør system er i fra 2014.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rørskap er rustskadet. Det er ikke etablert vannstoppventiler i forbindelse med rørtilkoblinger. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Utvendig vannrør er opprinnelig. Eldre vannrør kan medføre risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte rustskadet rørskap. Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil i forbindelse med fordelerskap. Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Opprinnelige utvendig vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 50 Amp. 22 kurser. Overspenningsvern.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Sikringer er skiftet i 2012. Eibillader er i fra 2015.	
--	--

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
---	-----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
--	--------------------------------

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk
Det har vært el. tilsyn i 2020. Sikringer er skiftet i 2012. Elbillader er i fra 2015.

6.19 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Totalvurdering av oljetank	TG-1
Nedgravd oljetank er sanert i 2014.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er i fra 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har vært service på varmepumpen i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.21 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Glassdør på høyskap er sprukket. Speil er noe slitt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Glassdør på høyskap og speil bør vurderes utskiftet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjonen er ikke funksjonstestet, da rommet er utstyrt med en fuktsensorstyrt vifte. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Fuktsensorstyrt vifte bør funksjonstestes. Det anbefales å etablere en større luftespalte under dørblad til bad.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Baderomsplater på vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er i fra 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. TG-2 Det er enkelte små hakk/skår i gulvfliser. TG-2 Det er noe fuktsvellinger nederst på baderomsplater i dusjsonen. TG-3	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet. Baderomsplater anbefales utskiftet.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales at rørføringer gjennom vegger utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, skap, veggmontert wc, dusj og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktskadet.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap bør vurderes utskiftet.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-3
Det er påvist fuktskader på våtrommet slik at hulltaking vurderes å ikke være påkrevd. Det ble registrert fuktskade nederst på baderomsplater i dusjsonen. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Våtrom: Bad, kjeller - Overflater".	
Anbefalte tiltak fukt	
Badet er fuktskadet og en oppgradering må påregnes.	
Kostnadsestimat fukt	20 000 - 100 000

Dokumentasjon

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

6.25 Innerdører

Beskrivelse	
Innerdører er slitte. Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.	
Oppsummering	TG-2
Innerdører er slitte. Baderomsdører er noe skadet/fuktskadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte enkelte innerdører.	

6.26 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Fliser og laminat.	
Oppsummering	TG-2
Det er noen løse og manglende fliser i kjeller. Det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvoverflater i kjeller anbefales utbedret. Det anbefales å montere feiellister der det er enkelte glipper mellom laminat og gulvlist.	

6.27 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater og malte plater.	
Oppsummering	TG-1

6.28 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Takess og malte flater.	
Oppsummering	TG-1

6.29 El. varme

Beskrivelse	
Varmematter i stue/kjøkken. Varmekabler i hele kjeller og på bad i 2. etasje. Panelovn.	
Oppsummering	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.30 Innvendig tretrapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp.	
Oppsummering	TG-2
Trappen er noe slitt. Det er noe knirk i trapp.	

6.31 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme

Egenerklæring

Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Halvdans gate 1	Halvdans gate 1	

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?

Host 2012

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.

Har bodd her siden 2012.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Maj Britt

Selger

Pedersen, Jan Kristofer

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad i kjelleren. Helt nytt bad, det var vaskerom (+fyrkjøle) der tidligere.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Minh Rørleggerservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak (takstein, papp, sløyfer, takrenner, pipebeslag).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Blikkenslager Tor Atle Kildal

Side 2



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
 2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Eier har byttet vinduer kontinuerlig fra 2015 og frem til nå. Alle vinduer er byttet.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
 2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 2013: Drenert (fra garasje og framside hus) av eier.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Side 3



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
 2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Gulvvarme i kjeller 2014 + stikk osv. Soverom 2014-2015. Kjøkken + gulvvarme 2017.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 KW elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 2025. Lekkasje i avlopsrør. Ble byttet en del av røret på forsikring (naboens forsikring). Ble deretter satt inn strømpe i deler av røret (ikke forsikring).

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 2025. Lekkasje i avlopsrør. Ble byttet en del av røret på forsikring (naboens forsikring). Ble deretter satt inn strømpe i deler av røret (ikke forsikring).

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 HTV Rørfornyning

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Side 4

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

Tomt og sanert 2014. Har dokumentasjon.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen eller endringen**

Den originale pipen er ikke i bruk. Har fått satt opp utvendig pipe og peis 2023. Har dokumentasjon.

Sopp og skadedyr**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja Nei

Side 5

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2015

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Var vanlig betongkjeller tidligere. Bygde opp gulv med 5cm XPS + plast og 5cm stop. Varmekabler (lagt av elektriker) i stop. Deretter fliser. Ytterveggene er åpne. Den veggen som ikke er åpen er bygd opp etter Sintef sine anvisninger. Luft mellom isolasjon og kjellervegg med lufting oppe og nede.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig**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 sjenanse 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.

Andre opplysninger**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skriv opplysningene her:**Har hatt "elsjekk" OK i 2024.
"Brannsjekk" (pipe osv). OK i 2025.**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 6



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 32713376

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Maj Britt Pedersen	2026-03-19	Jan Kristofer Pedersen	2026-03-19
Identification		Identification	
 Maj Britt Pedersen		 Jan Kristofer Pedersen	



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

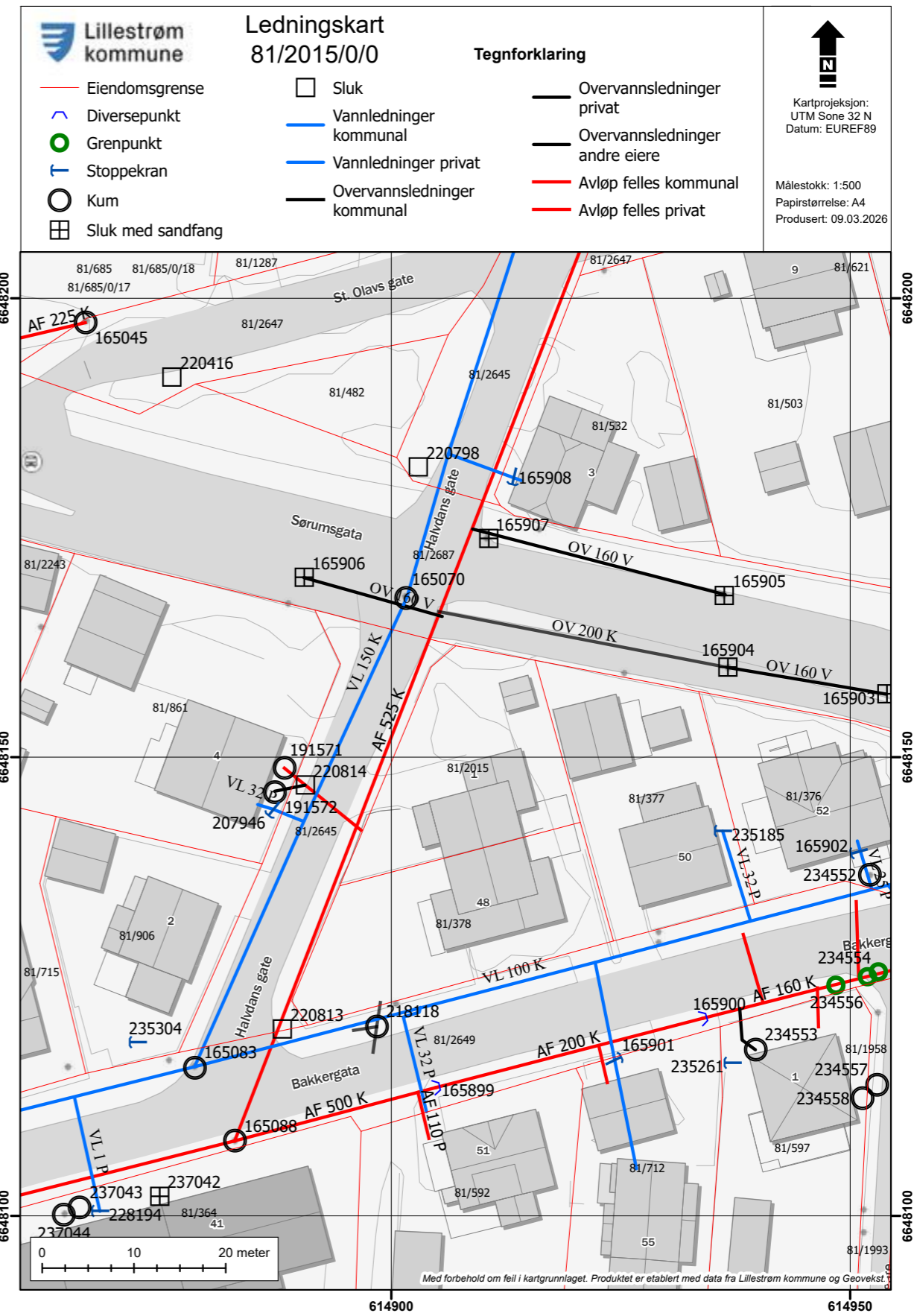
Egenerklæringskjema


Signed by:

Maj Britt Pedersen
Jan Kristofer Pedersen

19/03-2026 23:20:06
19/03-2026 23:22:51

BankID OIDC High
BankID OIDC High



SKEDSMO KOMMUNE Teknisk sektor Byggesaksavdelingen	POSTADRESSE Postboks 313 2001 Lillestrøm	SENTRALBORD 66 93 80 00	
	BESØKSADRESSE Jonas Lies gate 18 Lillestrøm	TELEFAX 66 93 85 90	
			SKEDSMO KOMMUNE

Kristofer Pedersen
Halvdans gate 1
2004 LILLESTRØM

DERES REF: VÅR REF: SAKSBEHANDLER: DATO:
2014/6193 Sture Olsen, 66938445 05.11.2014

Saksnr.:2014/6193
Vedtaksnr.(DS):14/993

Ferdigattest- Tilbygg - gnr 81 bnr 2015 - Halvdans gate 1

VEDTAK			
Ferdigattest			
Etter plan- og bygningsloven § 21-10			
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse			
Tilbygg, bolig, Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM			
Gnr: 81	Bnr: 2015	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: 9,43 m ²			
Vedtaksnr. DS 14/496	Vedtaksdato 12.06.14	Vedtak Tillatelse til tiltak	

Merknader:

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning fra Kristofer Pedersen, datert 05.11.14.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Sture Olsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Jan Kristofer Pedersen
Halvdans Gate 1
2004 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-22/00929-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.08.2024

81/015 Halvdans gate 1, ferdigattest for riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg med bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 2015 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jan Kristofer Pedersen
Tiltaket gjelder: Riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg med bruksendring
BRA som rives: 11,25 m²
BRA nytt: 11,25 m²
Grad av utnyttning (BYA): 11,9 % uendret

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg med bruksendring.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg med bruksendring mottatt 12.08.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 25.07.2022. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Paul Barthel
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Dokumentnummer: BYGG-22/00929-20

Side 2 av 2


SKEDSMO KOMMUNE

- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ghyas Akhtar
Halvdans gate 1
2004 LILLESTRØM

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2009/580-0 2009/580-0 Renate Sorgaard, 66938404 81/2015 24.03.2009

Vedtaksnr. delegert sak (DS): 09/191

Akseptert melding om tiltak - Utvidelse av tak over inngangsparti, ny kjellerdør og kjellerstue - Gnr 81 Bnr 201 - Halvdans gate 1

Melding om tiltak.

TILTAK: Endring av bruk - bruksendring
TILTAKETS ADRESSE: Halvdans g1-2004 LILLESTRØM
EIENDOM: Gnr. 81 Bnr. 2015 i Skedsmo
MELDER: G. Akhtar, Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM
TILTAKSHAVER: Ghyas Akhtar, Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM

VEDTAK

Meldingen, jf. pbl. § 86 a aksepteres. Tiltaksklasse settes til 1. Tiltakshaver har ansvaret for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- Kjeller kan ikke benyttes som egenboenhet eller inneholde soverom..

Gyldighet:

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsens forutsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Postadresse: Pb 313, 2001 Lillestrøm E-postadresse: skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm Hjemmeside: www.skedsmo.kommune.no
Telefon: 66 93 80 00 Organisasjonsnr: 938 275 130
Telefaks: 66 93 85 90 Bankgiro: 7101.05.02572

Løpenr: 10271/2009

Side 1 av 2

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:

Melding om byggetiltak etter pbl. § 86 a, mottatt 04.02.09. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. 1. Samt senere supplering.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1.75/86.

2. Tiltak:

Tiltaket gjelder utvidelse av tak over inngangsparti og innsetting av kjellerdør som vist i vedlegg nr. 1. Kjeller kan ikke benyttes til egenboenhet eller inneholde soverom.

Vilkårene for behandling etter pbl. § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.

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

3. Gebyr:

Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken, herunder ansvarsrett, faktureres tiltakshaver og faktura med betalingsfrist 30 dager sendes samtidig med vedtaket. Dette iht. SAK § 36.

4. Konklusjon:

Meldingen kan aksepteres. Kjeller kan ikke benyttes til egen boenhet eller inneholde soverom.

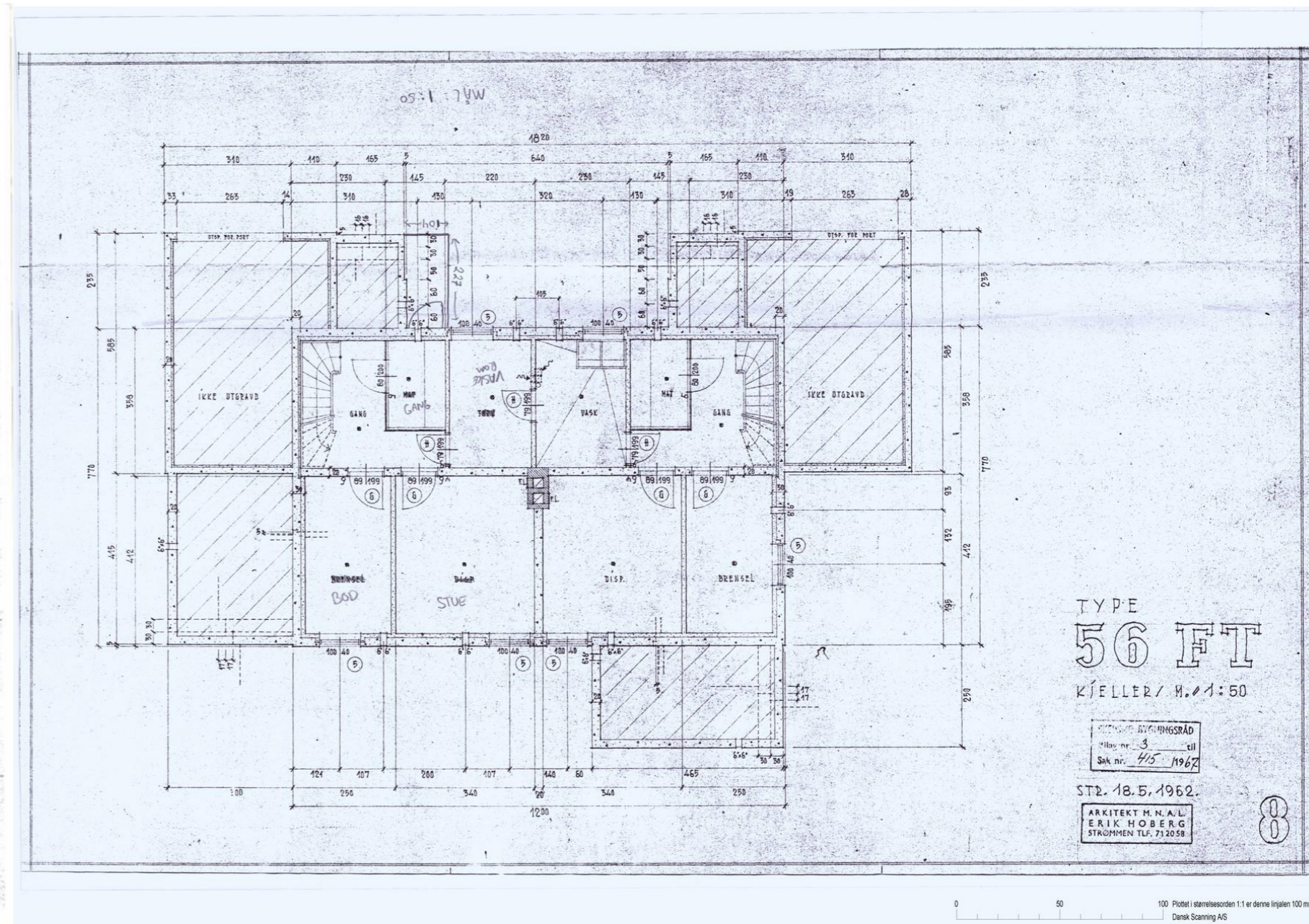
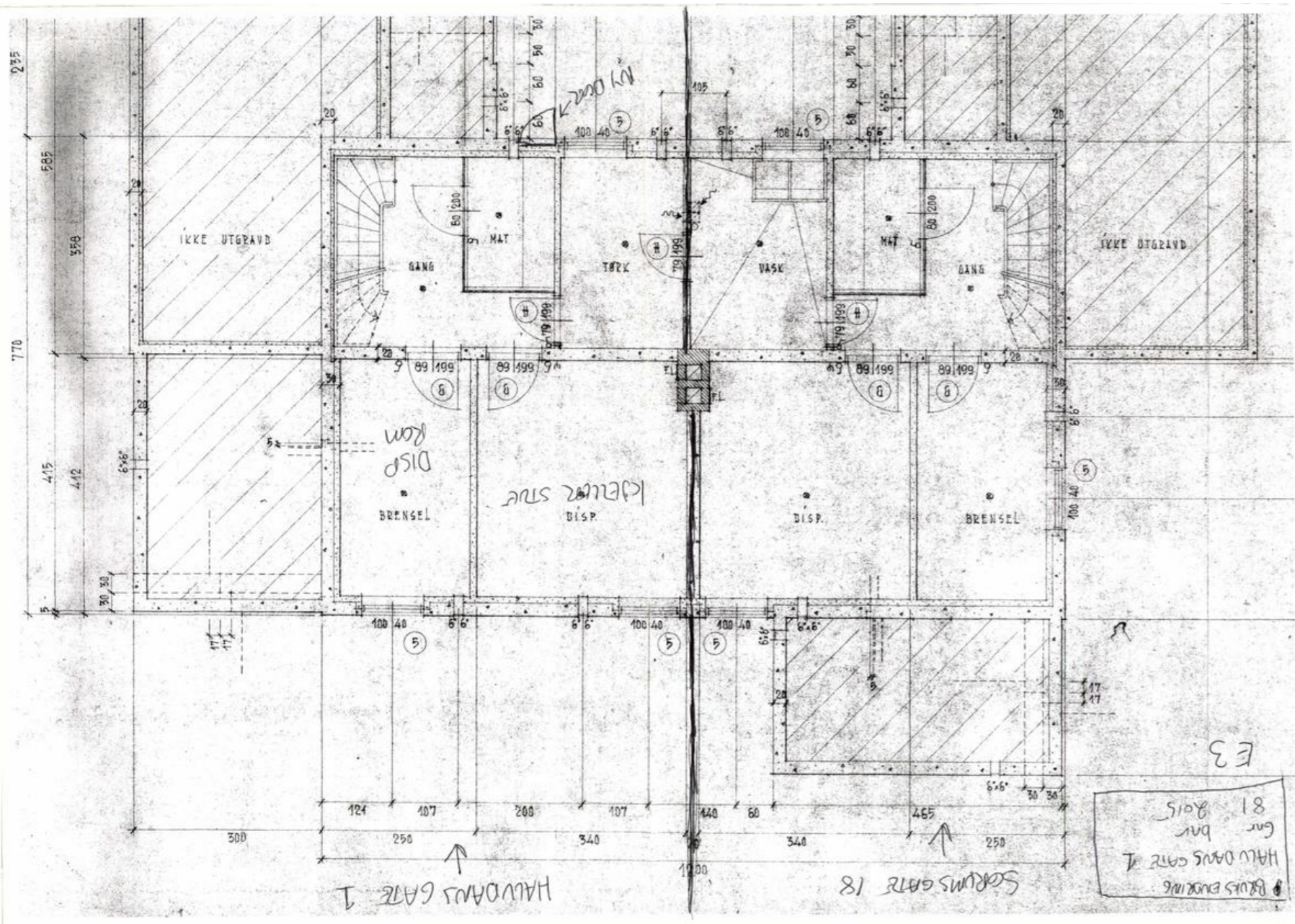
Med hilsen

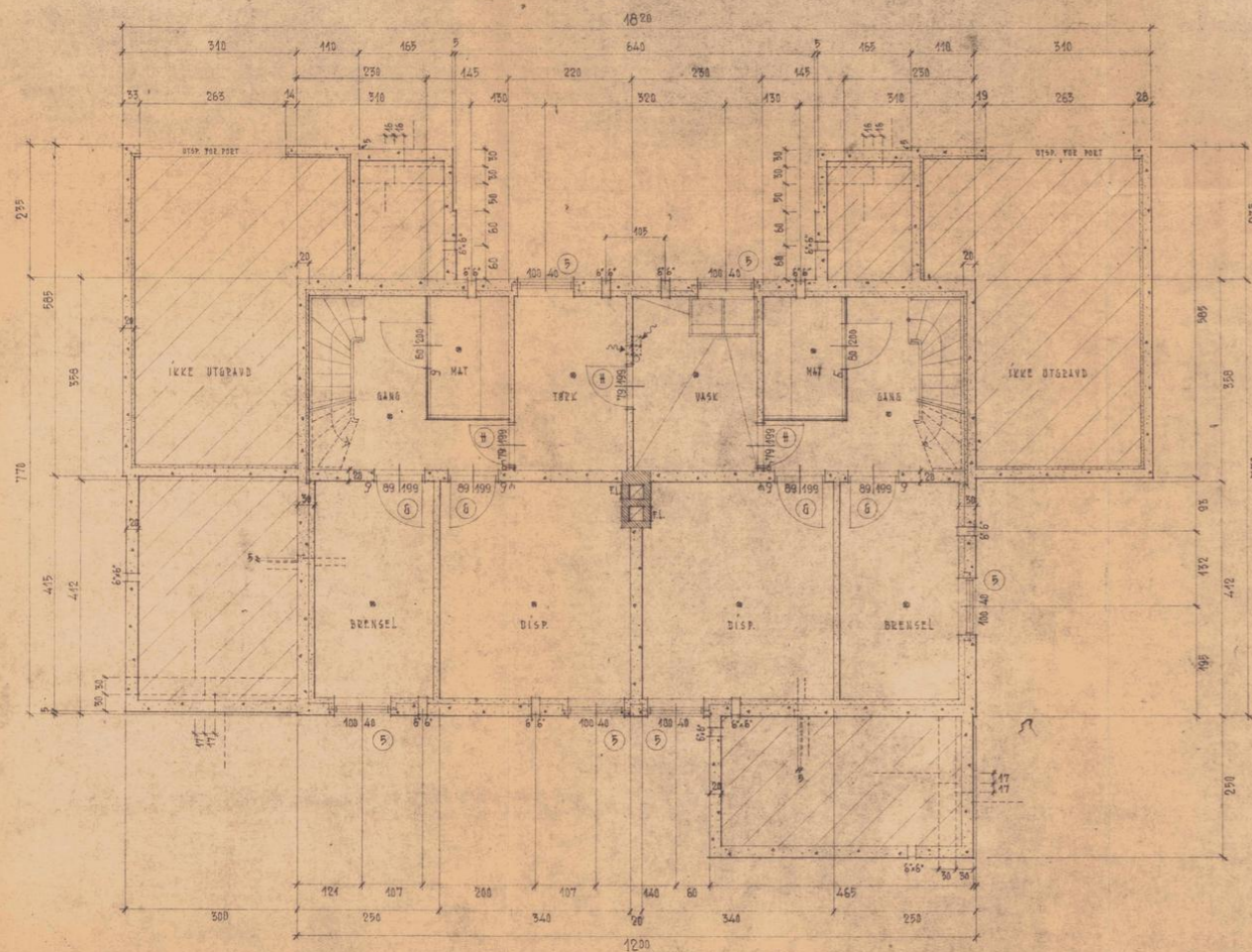

Renate Sorgaard
overingeniør

Vedlegg: Faktura.

Løpenr: 10271/2009

Side 2 av 2





TYPE
56 FT
 KJELLER / M. 1:50

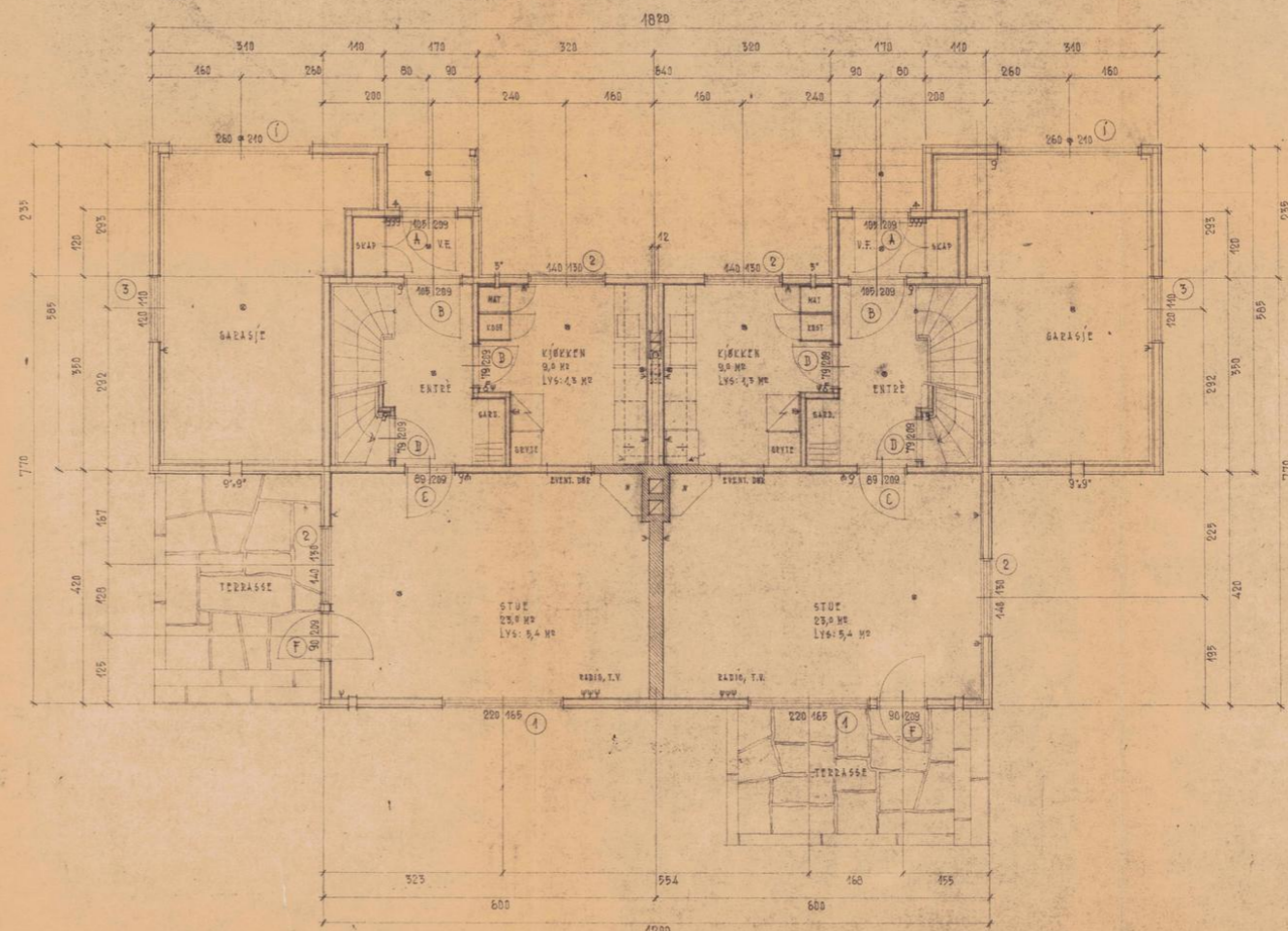
BYGNINGSRÅD
 Nr. 3 til
 Sak nr. 415-11962

STR. 18.5.1962.

ARKITEKT M.N.A.L.
 ERIK HOBERG
 STRØMMESEN TLF. 71.2058

8

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



TYPE
56 FT
 1. ETASJE / M. 1:50

BYGNINGSRÅD
 Nr. 4 til
 Sak nr. 415-11962

STR. 18.5.1962.

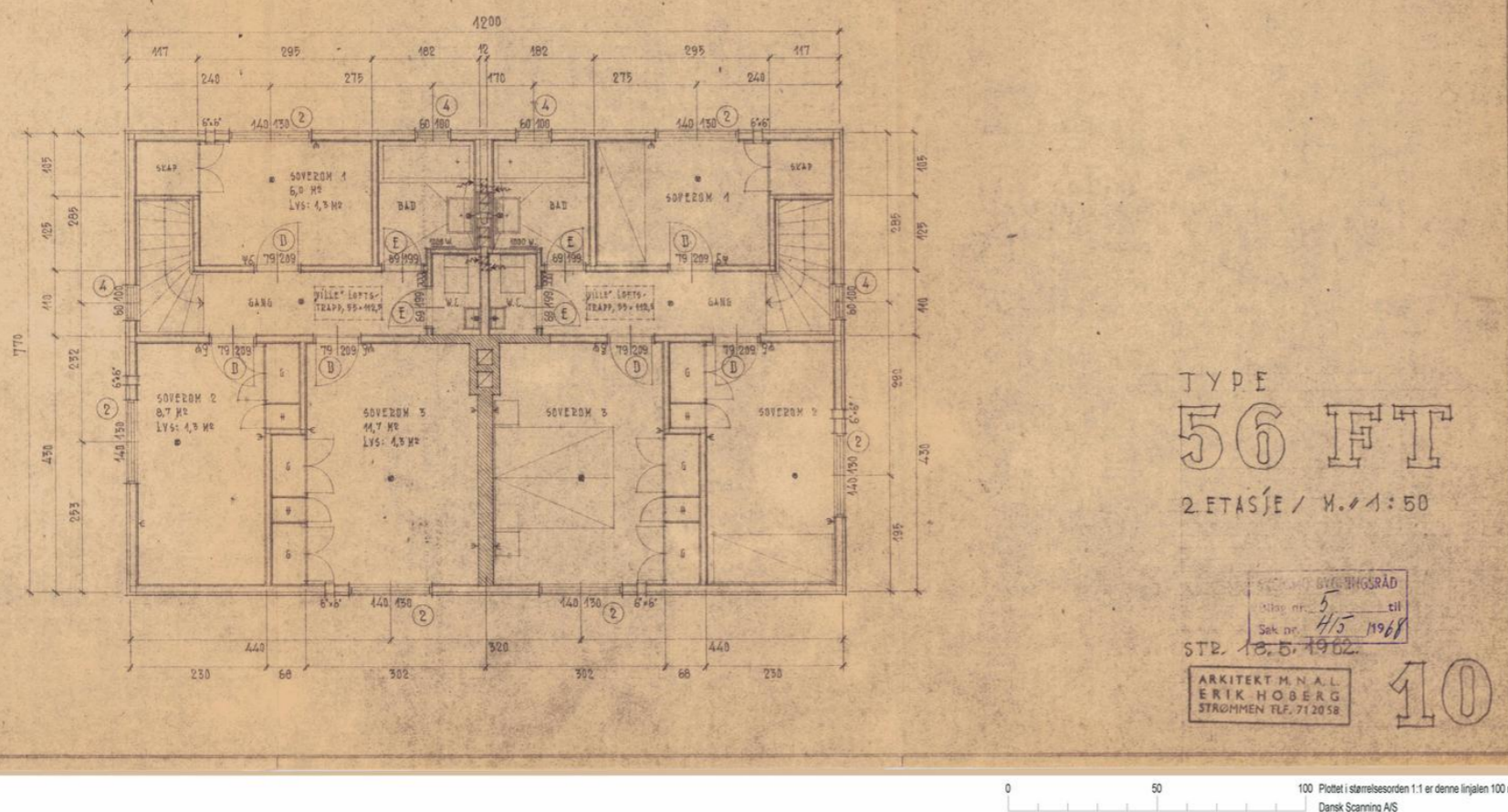
ARKITEKT M.N.A.L.
 ERIK HOBERG
 STRØMMESEN TLF. 71.2058

9

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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



1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/ventilasjonanlegg, 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Halvdans gate 1, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 2015, i LILLESTRØM kommune, oppdragsnr.: 1510260100
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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



proaktiv.no



Jonas Kindgren

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

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

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