

PROAKTIV

Innholdsrik fritidsbolig i
naturnære omgivelser

Flere store uteplasser | Carport
og anneks | Flotte solforhold

HOFTVETVEIEN 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

LILLESTRØM / TUEN

Innholdsrik fritidsbolig i
naturnære omgivelser | Flere
store uteplasser | Carport og
anneks | Flotte solforhold



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hoftvetveien 28, 2000
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 402, bnr. 28, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 94.250,-

Totalpris: 3.094.250,-

Kommunale avgifter: 11.734,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1960

Rom/soverom: 3/1

BRA: 118 m²

BRA-i: 88 m²

Garasje/Parkering: Carport, samt flere
biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 1260 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	8	26
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
31	34	40	88
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgssummen er tidenes høyeste i nabolaget.”

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

Hedi Khezri

“Alt gikk etter boka!”

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

Jim Yngvard Klar

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

Ingjerd Bergljot Owren

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

Trine Lied-Herland

“Profesjonelt, ryddig og raskt.”

Andreas Rambjør Heimstad

“Fra A – Å gikk alt som smurt.”

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

Gry Ånesland

“Stiller opp når som helst på døgnet.”

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

Anders Christopher Kjørlien

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

Kristian Strømsaas

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

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

Frode Helmersen

“Kan varmt anbefale han til andre.”

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

Sandra Sandness Kayri

”

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

Partner/Eiendomsmegler MNEF: Jonas Kindgren



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

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog
Lørenskog Eiendomsmegling AS

Org. nummer: 984607865

HOFTVETVEIEN 28

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.

Innholdsrik fritidsbolig i naturnære omgivelser | Flere store uteplasser | Carport og anneks | Flotte solforhold

Velkommen til Hoftvetveien 28!

En innholdsrik fritidsbolig over to plan, fint beliggende i landlige og naturnære omgivelser. Hovedetasjen byr på stue og spisestue i åpen forbindelse, kjøkken, bad og soverom. I underetasjen er det et innredet rom med direkte utgang til terrasse.

Eiendommen byr på flere store og hyggelige uteplasser. Fra oppholdsarealet er det utgang til en innglasset del av terrassen på ca. 8 m², med videre adkomst til den romslige hovedterrassen. I tillegg er det terrasse i underetasjen og egen terrasse med grillplass ovenfor boligen. Tomten har plen, stort gruslagt gårdsrom og grønne, naturnære omgivelser.

På eiendommen er det også carport med anneks i etasjen over, innredet med bod og hobbyrom.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Jonas Kindgren

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

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

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

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

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

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

Romerike.

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

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

Velkommen til oss!



LILLESTRØM / TUEN

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Hotvet / Tuen

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

Eiendommen ligger landlig og fredelig til ved Tuen, like utenfor Lillestrøm. Området er preget av spredt boligbebyggelse, åpne landskap og nærhet til naturen. Her bor man i rolige omgivelser med gode muligheter for friluftsliv, samtidig som Lillestrøm og øvrige sentrale områder på Romerike er lett tilgjengelig.

For den aktive byr nærområdet på flere idretts- og aktivitetstilbud. Åkrene Arena ligger ca. 2,8 km unna og tilbyr blant annet ballspill og fotball, mens Balnes ballplass ligger ca. 4,4 km fra eiendommen. I tillegg finnes Lillestrøm Golfklubb og Sørums fritidsgård ridesenter innen kort kjøreavstand. Fetsund Lenser, golf, bowling og andre aktivitetstilbud kan også nås på få minutter med bil. Daglige innkjøp kan blant annet gjøres ved Joker Garderåsen og Rema 1000 Meierikvartalet, begge innen kort kjøreavstand. For et bredere utvalg ligger Lillestrøm sentrum ca. 8 minutters



OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	31 min
Tuen stasjon Linje R14	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 26.8 km
Tuen Linje 320, 470, 470E, 480, 490	3 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Joker Garderåsen Søndagsåpent	9 min 5.6 km
Rema 1000 Meierikvartalet	8 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	9 min
Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	9 min

SPORT

Åkrene Arena Ballspill, fotball	4 min 2.8 km
Balnes ballplass Fotball	6 min 4.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Engaveien 6 Lasterampe - Lillestrøm ...	5 min
Engaveien 6 - Lillestrøm kommune	5 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



kjøring unna, med Lillestrøm Torv og et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Det er gode forbindelser videre mot Lillestrøm og Oslo. Bussholdeplassen Tuen ligger ca. 2,2 km unna og betjenes av flere busslinjer. Tuen stasjon ligger ca. 2,7 km fra eiendommen og betjenes av linje R14. Oslo lufthavn Gardermoen ligger ca. 31 minutters kjøring fra eiendommen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Beliggenheten gir en fin kombinasjon av landlige og rolige omgivelser med naturen tett på, samtidig som Lillestrøm sentrum, handel, aktiviteter og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

Bebyggelse
Området er preget av spredt boligbebyggelse, åpne landskap og nærhet til naturen.

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



AVSTAND TIL BYER

Lillestrøm	8 min
Oslo	30 min

AKTIVITETER

Lillestrøm Golfklubb	6 min
Sørum fritidsgård ridesenter	6 min
Lillestrøm Bowlingsenter	8 min
Fetsund Lenser	8 min
Fet Golfklubb	10 min
Bowling1 Strømmen	14 min
Lucky Bowl Lørenskog	17 min
Nordre Lindeberg gård	18 min



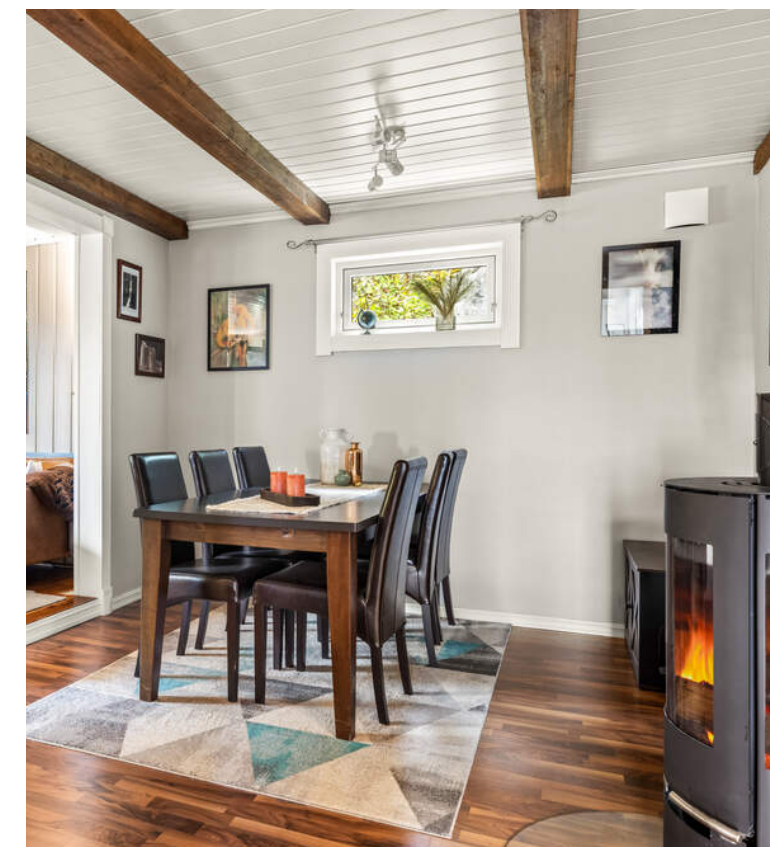


VELKOMMEN INN!

Romslig stue og spisestue i åpen forbindelse, med god plass til både sofagruppe og spisebord.



FRA OPPHOLDSAREALET
ER DET UTGANG TIL EN
INNGLASSET DEL AV
TERRASSEN PÅ CA. 8 M²,
MED VIDERE UTGANG TIL
DEN ØVRIGE TERRASSEN.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har eldre kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte fronter og laminat benkeplate.



BADEROM

Badet er fra 2009 og har flislagt gulv, fliser på veggene og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning.



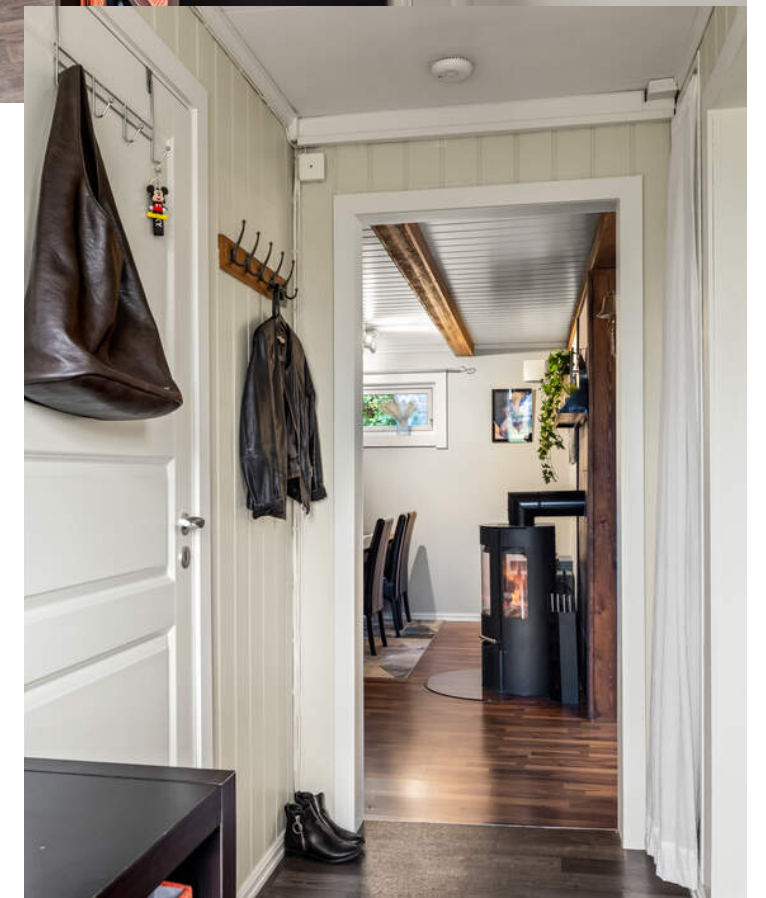


SOVEROM

Soverom i 1. etasje med plass til seng og ønsket oppbevaringsmøblement. Rommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.



ENTRÉ MED Plass til
oppbevaring av
yttertøy og sko.





UNDERETASJE

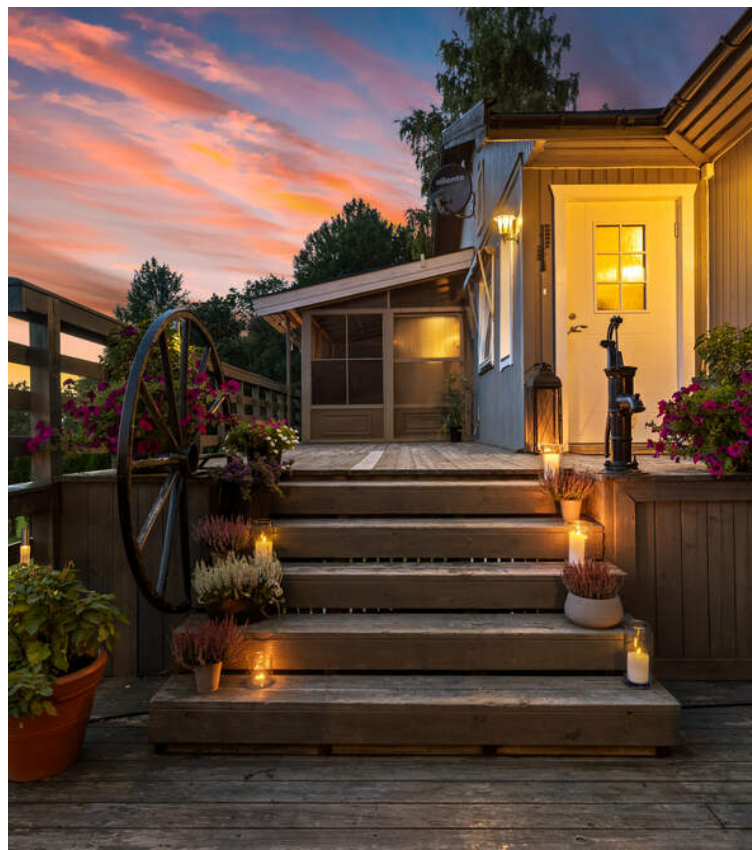
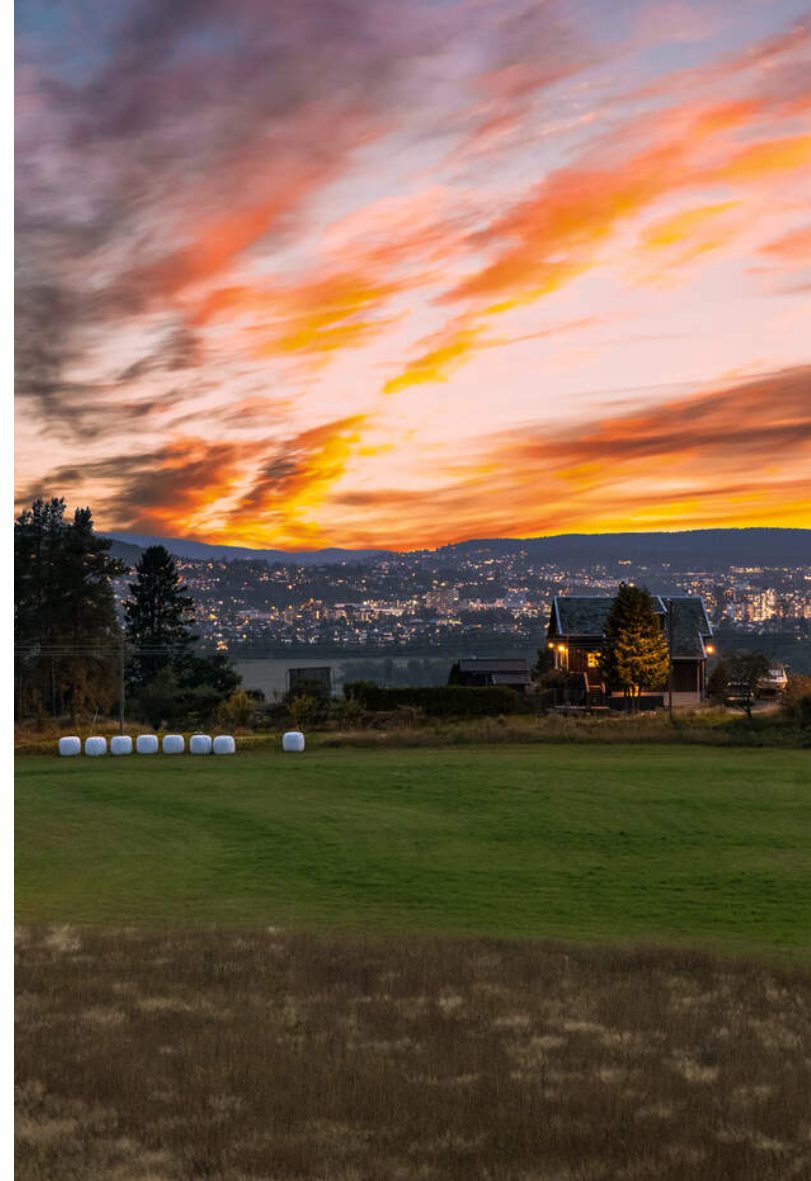
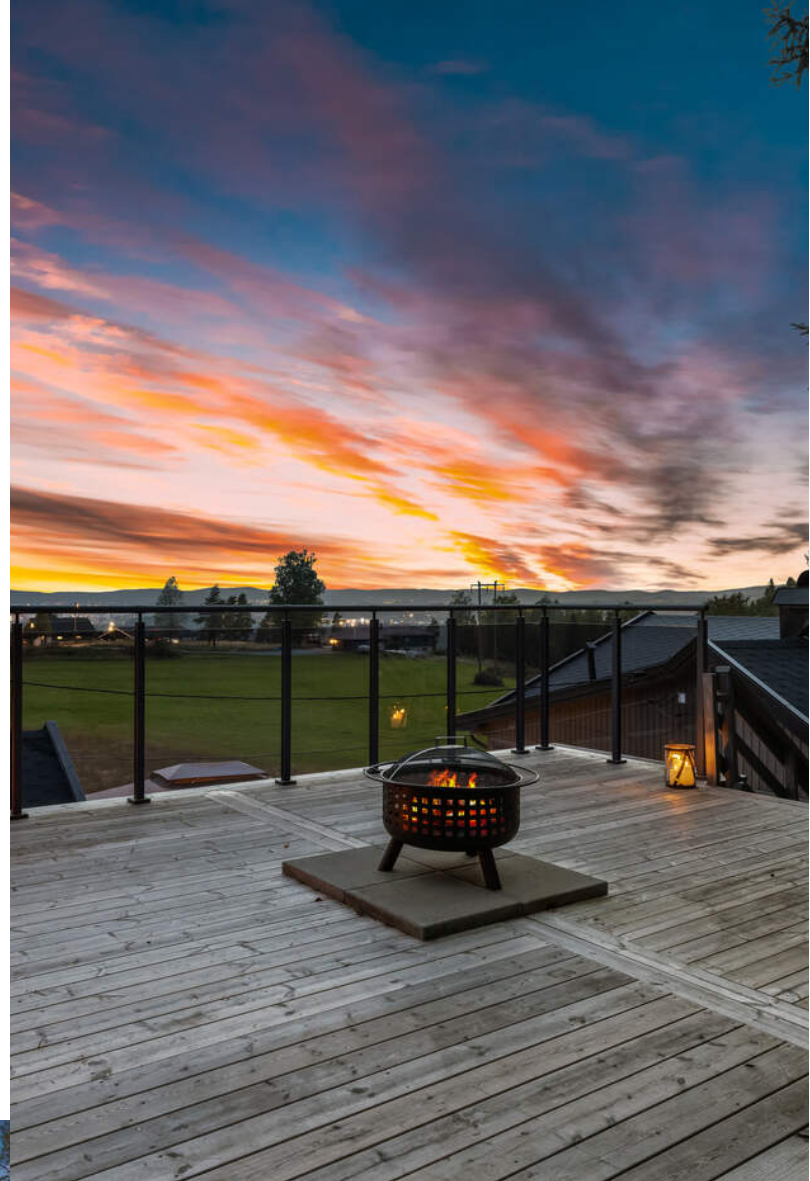
Underetasjen består av innredet rom og bod. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger for underetasjen, og rommet er derfor ikke dokumentert godkjent som soverom.



UTEOMRÅDER

Eiendommen byr på flere store og varierte uteplasser.







PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Fritidsboligen går over to plan:
1.etg: Entré/gang, bad, soverom, stue/spisestue og kjøkken
U.etg: Trappegang og soverom

Stor terrasse i 1. etasje, hvorav en del på ca. 8 m² er innglasset.
Terrasse i underetasjen samt egen terrasse med grillplass ovenfor boligen.

Boligen har krypkjeller og kryploft.
Carport og annekset i etasjen over. Annekset er innredet med bod og hobbyrom.

Areal

Hytte

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

1. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 45 kvm

1. etasje: 88 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

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

Standard

Beskrivelse av rom i boligen:

HOVEDETASJE

Entré
Entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det videre adkomst til bad, soverom, kjøkken og boligens oppholdsrom.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestuen og har eldre kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, ventilator, Electrolux stekeovn og keramisk platetopp fra 2009, Gram oppvaskmaskin fra ca. 2020/2021 samt Hisense side-by-side kjøl/frys med vannbeholder fra 2023.

Stue og spisestue
Romslig stue og spisestue i åpen forbindelse, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommene har flere vindusflater som gir godt med naturlig lys, samt vedovn. Fra oppholdsarealet er det utgang til en innglasset del av terrassen på ca. 8 m², med videre utgang til den øvrige terrassen.

Soverom
Soverom i 1. etasje med plass til seng og ønsket oppbevaringsmøblement. Rommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Bad
Badet er fra 2009 og har flislagt gulv, fliser på veggene og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning. Baderomsinnredningen er fra 2025. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Windu gir naturlig lysinnslipp.

UNDERETASJE

Innredet rom
Underetasjen har et rom som er innredet som soverom. Rommet har vindu og plass til seng og øvrig møblement. Fra rommet er det direkte utgang til terrasseplattingen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger for underetasjen, og rommet er derfor ikke dokumentert godkjent som soverom.

Bod
Praktisk bod med gode muligheter for oppbevaring.

UTEOMRÅDE
Eiendommen byr på flere store og varierte uteplasser. I 1. etasje er det en romslig terrasse med god plass til flere sittegrupper og spiseplass. Deler av terrassen har overbygget sitteplass med pergola, og ca. 8 m² er innglasset. Fra underetasjen er det utgang til egen terrasseplatting, og ovenfor boligen er det etablert en separat terrasse med grillplass.

Uteområdet består ellers av et stort gruslagt gårdsrom, opparbeidet plen og naturtomt. Eiendommen ligger fint til med skog, fjell og grønne omgivelser rundt, noe som gir utearealene en landlig og naturnær ramme.

Oppvarming

Peisovn i stue fra 2023.
Varmepumpe (luft-luft) fra 2021.
Det er varmekabler på bad.
Panelovner.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 1 000 kWh per måned i sommerhalvåret og ca. 2 500 kWh per måned i vinterhalvåret. Forbruket inkluderer daglig lading av hybridbil og er høyere enn normalt som følge av selgers individuelle behov.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger med.

Parkering

Carport, samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

1 260,00 m²
Beskrivelse av tomt

Eiendommen har et romslig og variert uteområde med opparbeidet plen, stort gruslagt gårdsrom og naturtomt. Tomten grenser mot skog og fjellpartier og har en landlig og naturnær karakter. Det er gode parkeringsmuligheter på det gruslagte gårdsrommet.

Halvparten av parkeringen og deler av plenen ser ut til å gå ut over naboens tomt. Grensen er stipulert hos kommunen og beskrevet som usikker, ny oppmålsforretning må gjennomføres for å være sikker. Kjøper overtar risiko og konsekvenser av dette ved kjøp av eiendommen. kfr. megler for videre info.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Terrengforhold: Flatt terreng eller fall inn mot boligen. Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning. Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig.
- Anneks: Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre utvikling av skader. Boddører er noe fukstkadet.

Boligen har fått følgende TG2:
- Fuktsikring og drenering - Forhøyet fuktnivå i overflater. Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen. Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.
- Grunnmur og fundament: Skade på overflate. Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.
- Kryp kjeller: Via luke i vegg ved trapp: Det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Registrert svertesopp/muggsopp på overflater. En asfaltplate er skadet og "henger" noe ned. Begrenset ventilering.
- Kryp kjeller: Via luke i kjøkkengulv - det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger.
- begrenset ventilering
- Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.
- Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda: Over halvparten av forventet levetid er nådd.
- Balkong, terrasse, platting: Nedre terrasse: Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.
- Balkong, terrasse, platting: Treplatting: Treplattingen er noe ujevn.
- Balkong, terrasse, platting: Øvre terrasse: Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.
- Vinduer og dører - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
- Balkongdør (u. etasje) stopper mot treplattingen og mangler utvendig håndtak. Ett vindu subber i karm.
- Yttervegg og fasade - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
- Skorstein over tak Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.
- Takkonstruksjon og loft: Begrenset lufting. Fuktskade med muggsopp eller råte. Tegn til kondens på overflater. Observert spor etter skadedyr
- Taktekking: Mosegrodd. Det er enkelte skadede/knekte shingler. Rust på beslag
- Etasjeskille og gulv på grunn Det er målt nivåforskjell (trapping) mellom stue og spisestue på ca 95 mm.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.

- Kjøkken - Overflater og innredning - tegn til tidligere fukt/lekkasje - kjøkkeninnredning er slitt Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet.
- Vannledninger: Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost. Vannrør for kaldt vann mangler kondensisolering
- Skadedyr og fuktkrevende insekter - Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter Det er registrert spor etter gnagere.
- Varmtvannsbereder: Bereder er ikke lekkasjesikret.
- Våtrom - Overflate vegg/himling: Riss/sprekker i flis
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
- Våtrom - Sanitærutstyr: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne
- Våtrom - Ventilasjon: Det er ikke etablert luftespalte i dør.
- Våtrom - Dokumentasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.
- Innerdører: Baderomsdør er slitt.
- Overflater på innvendige himlinger: Himling på kjøkken "henger" noe ned.
- Utvendig trapp: Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning.

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

Generelt om boligen:
Utvendig:
Fundamentert med ringmur på fjell og støpt såle.
Kjellervegger i lettbetong.
Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel.
Saltak i treverk, tekket med shingel.
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Innglasset veranda med tregulv. Størrelse ca 8 m².
Flere treterrasser på ca 63 m², 20 m², 15 m² og en på 30 m².

Innvendig:
Kryp kjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon.
Kryploft med tilgang via luker i yttervegg.
Malt profiler ytterdør med glass og trekarm.
Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Balkongdør med 2-lags glass og pvc-karmer.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Gulv: Laminat, belegg, furugulv og teppe.
Vegger: Malte flater, tapet og malte plater.
Himlinger: Takess, malt panel og malte plater.

Tekniske Installasjoner:
Peisovn i stue. Fra 2023.

Varmepumpe (luft-luft) er fra 2021.
Type avløpsrør: Plast
ype vannledninger: Kobber, Plast. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009.
Automatsikringer. Hovedsikring på 50 Amp. 11 kurser.
Overspenningsvern. Sikringer er skiftet i 2015.
Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller. Den er på 190 liter og er fra 2022.
Det er varmekabler på bad.
Panelovner.

Anneks:
Kjellervegger i lettbetong.
Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel.
Saltak i tre, tekket med shingel.
2 malte boddører. Vinduer.
Kaldtloft med luke i tak.

Bygningssakskyndig
Roy Bekkesletten (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, Gammel rom ble 100% revet, rommet ble utvidet litt: Lagt membran og flislagt. Satt inn nytt dusjhjørne, baderomsinnredning og veggghengt toalett. i 2025 ble det satt inn ny vaskemaskin, nytt dusjhjørne og ny baderomsinnredning. Biovac renseanlegg siden 2008. Utført av ufaglært.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, Vinteren 2022 lakk det inn litt vann akkurat ved baderomsdør: Besiktiget av taktmann fra forsikringsselskap, så da ble taket utbedret samt at det ble bedre lufting på loftet. Tror det var vinter 2023/24 som det var litt vann på vegg ved side av peisen; Der ble det tettet ved pipehatten, så etter det har det ikke vært noe problem.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, 2008 Det ble bygget ny veranda, trapper og stor terrasse 2015: Syd og østvegg ble etterisolert, byttet panel og vinduer 2022 Nordvegg ble etterisolert, byttet panel og vindu 2023 Vestvegg ble etterisolert, byttet panel og vinduer 2024 Det ble bygget stor platting på høyden over der bare er på terrassen. Utført av ufaglært.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, Det har alltid vært litt fukt i lufta nede, men det er holdt i sjakk ved hjelp av avfukter, også har det blitt smurt på membran og betongtett på utsiden av huset (bak og på vestsiden) pga terreng på begynnelsen av hver sommer. Våren 2026 var det for første gang vått på gulv på trappeplatået inne. Det ble løst ved at jord ble gravd vekk på vestsiden slik at en kom rett ned på fjell, som igjen ble boret opp. Nå heller ikke

lenger terrenget inn mot husveggen, så vannet blir ikke liggende inntil grunnmur lengre.

8 Er det utført arbeid med drenering?
Ja, Det ble drenert på øst og vestsiden 2008 2026 Fjell på vestsiden ble boret opp og fjernet, og det ble murt opp fall som gjør at vann ikke lengre renner inn mot grunnmur. Utført av ufaglært.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Byttet til 3-fas Anvendt forskrifter FEL, anvendt normer NEK 400: 2006.
Firma: Elektroringen Installasjon
År: 2006

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Ombygging av både kjøkken og bad 2022 NY vvsbereder inst av firma: Har papirer på det, og vannmåler rundt samme tid, mulig året etter.
Utført av ufaglært. År: 2009

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, Revet peis som ble bygd i 2009: Satt inn Aduro 9 En fra feiervesenet var her og sjekket, samt ga opplæring i hvordan bruke nytt ildsted 2021 Satt inn ny varmpumpe, av firma Keli. De hadde også service på denne 2026. Da ble det satt på vannbrett og avløpsslange med varme, lang slange som leder overskuddsvann vekk fra grunnmur.
Utført av ufaglært. År: 2024

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, Byttet fra peis til peisovn i 2024, ses forrige avsnitt.

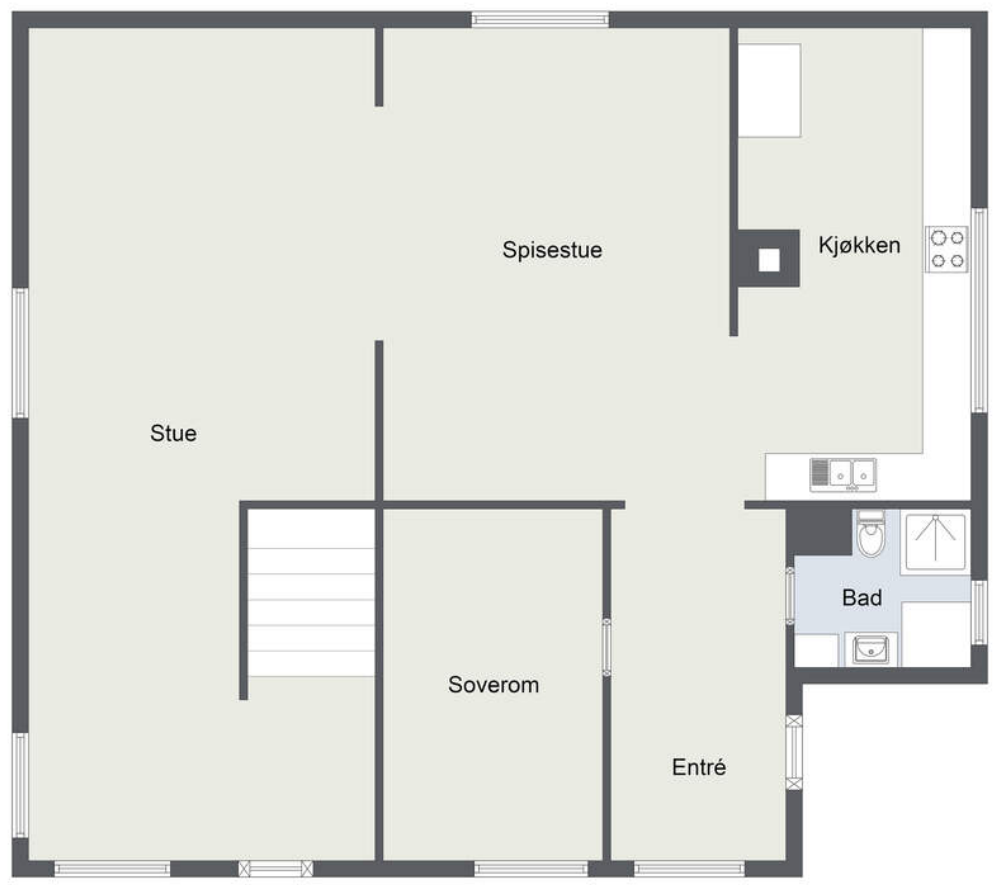
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Vinteren 2025/2026 hørte jeg mus på loft og i kjeller, så Rentokil var her. Det ble satt ut feller, og det endte med at de fant en mus på loft og en mus i kjeller. I august i år har det flyttet inn Geithams på loftet, rett over inngangsdør, så Rentokil sender en mann førstkomende fredag for å få fjernet de.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, Det var litt mugg i krypkjeller rett under stua. Der ble det sandblåst i 2015, så der skal det være greit så vidt jeg vet. Jeg hverken ser eller lukter noe.

PLANTEGNINGER

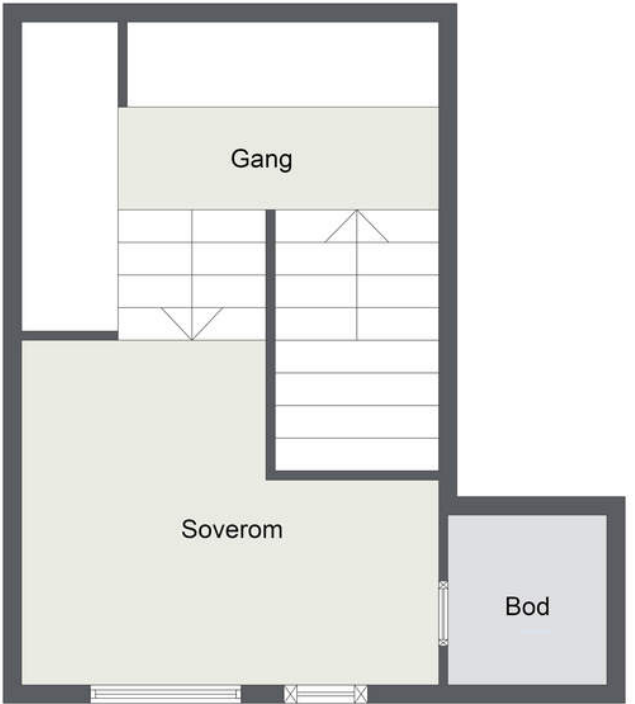
PLANTEGNINGER

Hoftvetveien 28
1, etasje



PLANTEGNINGER

Hoftvetveien 28
U, etasje



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 260,00 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har et romslig og variert uteområde med opparbeidet plen, stort gruslagt gårdsrom og naturtomt. Tomten grenser mot skog og fjellpartier og har en landlig og naturnær karakter. Det er gode parkeringsmuligheter på det gruslagte gårdsrommet.

Halvparten av parkeringen og deler av plenen ser ut til å gå ut over naboens tomt. Grensen er stipulert hos kommunen og beskrevet som usikker, ny oppmålsforretning må gjennomføres for å være sikker. Kjøper overtar risiko og konsekvenser av dette ved kjøp av eiendommen. kfr. megler for videre info.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

525.931,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Feiing 555,96 kr
Renovasjon 4 393,92 kr
Slam 3 678,00 kr
Vann 3 106,24 kr
Sum 11 734,12 kr

Prognose kommunale gebyrer for 2026: 10 277,13 kr
Prognosen kan avvike.

Kommunale avgifter

11.734,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Lillestrøm kommune er under avvikling.

Velforening

Åkrene vel

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Service avtale på Boivac anlegget koster 2.681,- pr. service. Dette utføres 2 ganger pr. år. I tillegg er det tegnet en trygghets avtale for slidedeler på anlegget til 1.909,- pr. år, denne kan (må ikke) videreføres til ny eier.

Veilag har årlig kostnad på 4.000,- for snømåking og vedlikehold.

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Diverse
Halvparten av parkeringen og deler av plenen ser ut til å gå ut over naboens tomt. Kjøper overtar risiko og konsekvenser av dette ved kjøp av eiendommen. kfr. megler for videre info.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger tegninger av fritidsboligen, men det er manglende samsvar mellom dagens bruk: Det er påvist noe avvik i 1. etasje mellom byggemeldte tegninger og slik fritidsboligen fremstår i dag, kjøkken er utvidet (vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet). Trapp til underetasje er ikke tegnet inn. Det foreligger ikke tegning på underetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunen gir ikke ferdigattest på tiltak som er utført før 01.01.1998. Terrasse som er oppført mellom boligen og uthuset, samt terrasse i terreng over uthuset er ikke søkt hos kommunen. Det foreligger kun ferdigattest på uthus. Det foreligger søknad og byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte, datert 04.06.1987.

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 for endringer

Kjerneinformasjon

vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av eiendommen til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/402/28:

30.10.2007 - Dokumentnr: 876164 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Gir eiendommen veirett over Gnr. 402 Bnr. 4.

30.10.2007 - Dokumentnr: 876164 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:62
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Kort fortalt: Gir eiendommen rett til å føre avløpsrør fra renseanlegg, samt å føre drenering ut over Gnr. 402 Bnr. 4.

3205/402/35:

25.09.2006 - Dokumentnr: 454803 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:7
Kort fortalt: Veirett for hytte over Gnr. 402 Bnr. 7.

18.02.2025 - Dokumentnr: 191033 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:25
Kort fortalt: Veirett over Gnr. 402 Bnr. 25.

18.02.2025 - Dokumentnr: 191045 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:402 Bnr:1
Kort fortalt: Veirett over Gnr. 402 Bnr. 1.
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv. i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger under marin grense. Løsmassene er registrert som bart fjell, og området har moderat til lav aktsomhet for radon.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei med årlig kostnad på 4.000,-.
Offentlig vann.
Privat renseanlegg for avløp.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

Dato siste feiling og tilsyn av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS: 13.07.2021. Tilsyn uten avvik.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)

3 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
75 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 076 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 094 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

May Lisbeth Holmedal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 26 800, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Utskrift av servitutter kr 250, Visning (pr. stk.) kr 2 950. Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 155, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 111 240 Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 700 Totalt kostnadsoverslag kr. 120 940 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 1. september 2026

Konsesjon

Overdragelse av denne eiendommen krever egenerklæring om konsesjonsfrihet da tilhørende tomt (Bnr. 35) er ubebygget, iht konsesjonsregelverket. Kjøper forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som må godkjennes av kommunen før overskjøting kan finne sted.

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Hoftvetveien 28

2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1960
Hytte BRA:	96 m ²
Hytte BRA-i:	88 m ²
Sum alle bygg BRA:	118 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	88 m ²
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	28	2	0



Supertakst

GNR: 402 BNR: 28

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Hoftvetveien 28
2000 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
Det anbefales å få fram koblingsboksen under panelplate i entré/gang til utelyset.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Anneks	Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre utvikling av skader. Boddører er noe fukstkadet.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Grunnmur og fundament	- skade på overflate - det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.
Krypkjeller: Via luke i vegg ved trapp	- det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. - registrert svertesopp/muggsopp på overflater - en asfaltplate er skadet og "henger" noe ned. - begrenset ventilering
Krypkjeller: Via luke i kjøkkengulv	- det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger. - begrenset ventilering
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.
Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Balkong, terrasse, platting: Nedre terrasse	Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting	Treplattingen er noe ujevn.
Balkong, terrasse, platting: Øvre terrasse	Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Balkongdør (u. etasje) stopper mot treplattingen og mangler utvendig håndtak. Ett vindu subber i karm.
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - fuktskade med muggsopp eller råte - tegn til kondens på overflater - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - det er enkelte skadede/knekte shingler. - rust på beslag
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er målt nivåforskjell (trapping) mellom stue og spisestue på ca 95 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - kjøkkeninnredning er slitt Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet.
Vannledninger	- vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - vannrør for kaldt vann mangler kondensisolering
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom - Ventilasjon	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom - Dokumentasjon	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.
Innerdører	Baderomsdør er slitt.
Overflater på innvendige himlinger	Himling på kjøkken "henger" noe ned.
Utvendig trapp	Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det er påvist noe avvik i 1. etasje mellom byggemeldte tegninger og slik fritidsboligen fremstår i dag. Kjøkken er utvidet (vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet). Trapp til underetasje er ikke tegnet inn. Det foreligger ikke tegning på underetasje.
Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger kun ferdigattest på uthus.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det mangler håndløpere på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare.
Støttemur
Det er etablert forstøtningsmur/blomsterbed av kreosotimpregnerte jernbanesviller. Kreosotimpregnert trevirke er ikke tillatt brukt i hagearealer.
Innvendig trapp
Det er ca 1,72 m (mindre enn 2 m) i fri høyde i trapp til underetasjen. Redusert fri høyde i trapp medfører økt risiko for kontakt med overliggende konstruksjoner ved bruk. Det anbefales å merke området med redusert fri høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 7.9.2026		Rapportdato 28.9.2026	
---------------------------	--	--------------------------	--

Hjemmelshavere

Navn:	May Lisbeth Holmedal	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Hoftvetveien 28, 2000 Lillestrøm						
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	402	Bruksnr:	28	Festtenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1960 - Dette er ca tall iflg. eier.						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med ringmur på fjell og støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med shingel. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1987	Tilbygd	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	96	88	0	8	133
Anneks	22	0	22	0	0
Totalt m²	118	88	22	8	133

Bygning: Hytte					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	15	15 Trappegang og soverom. Himlingshøyde er ca 1,90 m - ca 2,32 m.	0	0	15
1. etasje	81	73 Entré/gang, bad, soverom, stue/spisestue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,29 m - ca 2,40 m.	0	8	88
Bakkeplan	0	0	0	0	30
Totalt m²	96	88	0	8	133

Bygning: Anneks					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Bod og hobbyrom.	0	-
Totalt m²	22	0	22	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: Innebod. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering	TG-2
Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Forhøyet fuktnivå i overflater - Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling	
Oppsummering	TG-2
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge utviklingen gjennom jevnlige fuktmålinger og kontroll av kjellervegger og kjellergulv. Ved økende fuktbelastning anbefales nærmere undersøkelse av drenering og fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament	TG-2
Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje, Ringmur
Type byggegrunn	Fjell, Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: - Skade på overflate - Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.	
Oppsummering	TG-2
Det er pussavskalling på grunnmur. Pussavskallingen kan medføre redusert beskyttelse av grunnmuren. Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger. Dette kan utvikle seg og medføre fukttinntrenging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at løs puss/pussavskalling på grunnmur utbedres. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller: Via luke i vegg ved trapp

TG-2

Type kryp kjeller	Kryp kjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Observerte avvik: Det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger.	
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Registrert svertesopp/muggsopp på overflater	
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: En asfaltplate er skadet og "henger" noe ned.	
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Ja
Observerte avvik: Begrenset ventilering	
Oppsummering	TG-2
Kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon. Kryp kjellere har økt risiko for fuktbelastning, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Forholdet kan medføre fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Det er registrert noe muggsopp på asfaltplater. Forholdet viser tegn til høy fuktbelastning i kryprommet. En asfaltplate er skadet og "henger" noe ned. Skadet asfaltplate kan medføre redusert beskyttelse av konstruksjonen. Det er begrenset lufting i kryp kjelleren. Begrenset lufting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Det er åpent "gulv" i kryp kjelleren. Åpent "gulv" kan medføre fuktavgivelse fra grunnen til kryprommet. Dette kan øke fuktbelastningen i kryp kjelleren og medføre risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjoner over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre skadet asfaltplate. Asfaltplater med noe muggsopp anbefales sanert. Skadet asfaltplate anbefales utbedret. Det anbefales å montere luftavfukter i kryp kjeller. Det anbefales å etablere egnet fuktsperre på "gulv" for å redusere fuktavgivelsen fra grunnen.	

6.4 Kryp kjeller: Via luke i kjøkkengulv

TG-2

Type kryp kjeller	Kryp kjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Observerte avvik: Det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger.	
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Observerte avvik: Begrenset ventilering	
Oppsummering	TG-2
Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon. Krypkjellere har økt risiko for fuktbelastning, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger. Forholdet kan medføre fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Det er begrenset lufting i krypkjelleren. Begrenset lufting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere luftavfukter i krypkjeller.	

6.5 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: - Flatt terreng eller fall inn mot boligen - Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
Manglende fall bort fra bygningen kan medføre at overflatevann blir stående inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og fuktrelaterte skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør det etableres flere tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når underetasjen ble delvis innredet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	
Angi måleresultater av fuktmåling	
Det ble registrert fuktforskjeller på kjellervegger.	
Oppsummering	TG-2
Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger kan hindre uttørring og gi økt risiko for fuktskader. Det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellerveggene. Det anbefales jevnlig kontroll av de utforede kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

TG-2

Type	Innglasset balkong
Innglasset veranda med tregulv. Størrelse ca 8 m².	
Er balkong, terrasse, takterasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent årstall på selve verandaen. Verandaen ble innglasset i ca 2016.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Verandagulvet var tildekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Nedre terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 63 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Terrassen er slitt og har nådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og oppgradering. Det er noe råte i enkelte terrassebord. Råteskadene kan medføre redusert styrke og levetid på terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bør påregnes oppgradert/utskiftet på sikt. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

TG-2

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 15 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Treplattingen er noe ujevn og beveger seg noe, da den er fundamentert direkte på bakken. Balkongdøren stopper mot treplattingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Treplattingen anbefales utbedret slik at den ikke kommer i kontakt med balkongdøren.	

6.10 Balkong, terrasse, platting: Øvre terrasse

TG-2

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 20 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Terrassen er slitt og har nådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og oppgradering. Det er noe råte i enkelte terrassebord. Råteskadene kan medføre redusert styrke og levetid på terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bør påregnes oppgradert/utskiftet på sikt. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.	

6.11 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med grillplass

TG-1

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 30 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.12 Balkong, terrasse, platting: Overbygd terrasse

TG-1

Type	Terrasse
Overbygd treterrasse. Størrelse ca 5 m².	

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.13 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malt profiler ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og pvc-karmer. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 2014. Balkongdører er fra 2015 og 2016. Vinduer fra 1985, 1986, 1999, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012 og 2024.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Beskrivelse: Enkelte vinduer er eldre enn 35 år.	
Oppsummering	TG-2
Balkongdør (u. etasje) stopper mot treplattingen og mangler utvendig håndtak, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid. Ett vindu subber i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftinger av de eldre vinduene på sikt. Det anbefales å få montert utvendig håndtak på balkongdør (u. etasje). Ett vindu anbefales justert.	

6.14 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger (syd og øst) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2022. Yttervegg (nord) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2023. Yttervegg (vest) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2024.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Begrenset lufting bak kledningen kan medføre redusert uttørrking av eventuell fukt. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i ytterveggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på fasaden og kontrollere forholdet jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.	

6.15 Renner og nedløp

TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.16 Skorstein over tak

TG-2

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ikke kontrollert
Pipe er beslått.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.	

6.17 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Kryploft
Kryploft med tilgang via luker i yttervegg.	
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det tegn til sveikelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Begrenset lufting	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ja
Observerte avvik: - Fuktskade med muggsopp eller råte - Tegn til kondens på overflater	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Observerte avvik: Observert spor etter skadedyr	

Oppsummering	TG-2
Det er mangelfulle luftespalter mellom isolasjon og undertak på kaldtloftet. Mangelfulle luftespalter gir redusert lufting og uttørring av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktelaterte skader over tid. Det er registrert svertesopp/muggsopp på undertaket. Soppvekst kan indikere fuktbelastning over tid og kan medføre risiko for videre utvikling og fuktelaterte skader i takkonstruksjonen. Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret. Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret. Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.	

6.18 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Pappshingel

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekking er byttet mellom 2015-2022.	
Er takvinkel/helling på taket tilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: - Mosegrodd - Det er enkelte skadede/knekte shingler.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Observerte avvik: Rust på beslag	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei

Oppsummering	TG-2
Shingel er noe mosegrodd, begroing kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid. Det er registrert enkelte skadede/knekte shingler. Skadede shingler kan medføre redusert tetthet i taktekkingen. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i beslag rundt pipe og lufting. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadede/knekte shingler anbefales skiftet ut. Mosegrodde overflater anbefales rengjort. Det anbefales å følge med på utviklingen av korrosjon i beslagene rundt pipe og lufting.	

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Resultat skjevhetmåling	Det er målt nivåforskjell (trapping) mellom stue og spisestue på ca 95 mm.
Oppsummering	TG-2
Nivåforskjellen medfører økt snublefare ved ferdsel mellom rom og kan påvirke sikker og komfortabel bruk av fritidsboligen.	

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Det er framlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 13.07.2021.	

Type pipe	Teglsteinspipe
Peisovn i stue. Peisovn er fra 2023.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.	

6.21 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser over benkeplate	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja
Observerte avvik: - Tegn til tidligere fukt/lekkasje - Kjøkkeninnredning er slitt. Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er slitt. Slitasje og fuktskade kan medføre redusert levetid for kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet. Dårlig utførte skjøter og fuktskade medfører redusert levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skader på kjøkkeninnredning anbefales utbedret ved behov.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.22 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist noe avvik i 1. etasje mellom byggemeldte tegninger og slik fritidsboligen fremstår i dag. Kjøkken er utvidet (vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet). Trapp til underetasje er ikke tegnet inn. Det foreligger ikke tegning på underetasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger kun ferdigattest på uthus.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Støttemur	
Det er etablert forstøtningsmur/blomsterbed av kreosotimpregnerte jernbanesviller. Kreosotimpregnert trevirke er ikke tillatt brukt i hagearealer.	
Innvendig trapp	
Det er ca 1,72 m (mindre enn 2 m) i fri høyde i trapp til underetasjen. Redusert fri høyde i trapp medfører økt risiko for kontakt med overliggende konstruksjoner ved bruk. Det anbefales å merke området med redusert fri høyde.	

6.23 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.24 Vannledninger	TG-2
Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Observerte avvik: - Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - Vannrør for kaldt vann mangler kondensisolering	
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør i krypkjeller anbefales isolert.	

6.25 Elektrisk	
Beskrivelse	
Automatsikringer. Hovedsikring på 50 Amp. 11 kurser. Overspenningsvern. Sikringer er skiftet i 2015.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
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	
Det er en innkledd koblingsboks under panelplate i entré/gang til utelyset. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å få fram koblingsboksen under panelplate i entré/gang til utelyset.	

6.26 Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG-2
Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert spor etter gnagere	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.	

6.27 Varmesentral	TG-1
Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2021.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.28 Varmtvannsbereder	TG-2
Plassering bereder	Krypkjeller
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2022
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil i forbindelse med varmtvannsbereder.	

6.29 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1

6.30 Våtrom	TG-2
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2009. Baderomsinnsredning er fra 2025.	
Overflate vegg/himling	

Overflate vegg	Flis
Malt himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: Riss/sprekker i flis	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er registrert noen riss, sprekker og knekte fliser. Forholdet kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktinntrenging. Hjørner er utført med faste fuger og ikke elastiske fuger. Dette gir begrenset mulighet for bevegelser og kan medføre riss og sprekker i fugene og flisene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss, sprekker og knekte fliser anbefales utbedret. Faste hjørnefuger anbefales erstattet med elastisk fugemasse.	

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk	
Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sistene. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere automatisk vannstopppventil ved innebygd wc sistene.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres tilluft.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. Ved manglende dokumentasjon kan utførelsen kun verifiseres ved nærmere undersøkelser.	

6.31 InnerdørerTG-2

Beskrivelse	
Malte profilerte innerdører.	
Er det registrert avvik?	Ja
Baderomsdør er slitt.	
Oppsummering	TG-2
Baderomsdør er slitt. Slitasjen kan medføre redusert levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Baderomsdør anbefales utskiftet.	

6.32 Overflater på innvendige gulvTG-1

Beskrivelse	
Laminat, belegg, furugulv og teppe.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.33 Overflater på innvendige veggerTG-1

Beskrivelse	
Malte flater, tapet og malte plater.	
Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
--------------	------

6.34 Overflater på innvendige himlinger

TG-2

Beskrivelse	
Takess, malt panel og malte plater.	
Er det registrert avvik?	Ja
Himling på kjøkken "henger" noe ned.	
Oppsummering	TG-2
Himling på kjøkken "henger" noe ned. Forholdet kan medføre ytterligere nedbøyning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke årsaken til at himlingen henger og utbedre forholdet.	

6.35 El. varme

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

6.36 Anneks

TG-3

Beskrivelse	
Kjellervegger i lettbetong. Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel. Saltak i tre, tekket med shingel. 2 malte boddører. Vinduer. Kaldtloft med luke i tak.	
Er det registrert avvik?	Ja
Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre utvikling av skader. Boddører er noe fukstkadet.	
Oppsummering	TG-3
Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan medføre videre utvikling av skader. Boddører er noe fukstkadet. Fuktskaden kan medføre videre skade og redusert levetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur) anbefales utbedret. Fuktskadede boddører anbefales utbedret eller skiftet ut.	
Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.37 Utvendig trapp

TG-2

Beskrivelse	
Utvendig tretrapp.	
Er det registrert avvik?	Ja
Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning.	
Oppsummering	TG-2
Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trappen anbefales utbedret eller skiftet ut.	

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Hoftvetveien 28, 2000 LILLESTRØM

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hoftvetveien 28

Hoftvetveien 28

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?

juli 2007

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.

Delvis fr 2007, men 100% fra 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 050005754

Informasjon om selger

Selger

Holmedal, May Lisbeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2009

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gammel rom ble 100% revet, rommet ble utvidet litt: Lagt membran og flislagt. Satt inn nytt dusjhjørne, baderomsinnredning og veggghengt toalett. i 2025 ble det satt inn ny vaskemaskin, nytt dusjhjørne og ny baderomsinnredning. Biovac renseanlegg siden 2008

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vinteren 2022 lekket det inn litt vann akkurat ved baderomsdør: Besiktiget av takmann fra forsikringsselskap, så da ble taket utbedret samt at det ble bedre lufting på loftet. Tror det var vinter 2023/24 som det var litt vann på vegg ved side av peisen; Der ble det tettet ved pipehatten, så etter det har det ikke vært noe problem

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

2008 Det ble bygget ny veranda, trapper og stor terrasse 2015: Syd og østvegg ble etterisolert, byttet panel og vinduer 2022 Nordvegg ble etterisolert, byttet panel og vindu 2023 Vestvegg ble etterisolert, byttet panel og vinduer 2024 Det ble bygget stor platting på høyden over der bare er på terrassen

Kjeller



5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har alltid vært litt fukt i lufta nede, men det er holdt i sjakk ved hjelp av avfukter, også har det blitt smurt på membran og betongtett på utsiden av huset (bak og på vestsiden) pga terreng på begynnelsen av hver sommer. Våren 2026 var det for første gang vått på gulv på trappeplatået inne. Det ble løst ved at jord ble gravd vekk på vestsiden slik at en kom rett ned på fjell, som igjen ble boret opp. Nå heller ikke lenger terrenget inn mot husveggen, så vannet blir ikke liggende inntil grunnmur lengre

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

2026

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble drenert på øst og vestsiden 2008 2026 Fjell på vestsiden ble boret opp og fjernet, og det ble murt opp fall som gjør at vann ikke lenger renner inn mot grunnmur

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2008

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til 3-fas Anvendt forskrifter FEL, anvendt normer NEK 400: 2006

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektroringen Installasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3

Vedlegg

☒ 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 avloprør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2009

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ombygging av både kjøkken og bad 2022 NY vvsbereder inst av firma: Har papirer på det, og vannmåler rundt samme tid, mulig året etter,

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Revet peis som ble bygd i 2009: Satt inn Aduro 9 En fra feiervesenet var her og sjekket, samt ga opplæring i hvordan bruke nytt ildsted 2021 Satt inn ny varmepumpe, av firma Keli. De hadde også service på denne 2026. Da ble det satt på vannbrett og avlopsslange med varme, lang slange som leder overskuddsvann vekk fra grunnmur

Side 4

72

HOFTVETVEIEN 28

PROAKTIV.NO

73



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

Byttet fra peis til peisovn i 2024, ses forrige avsnitt

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vinteren 2025/2026 hørte jeg mus på loft og i kjeller, så Rentokil var her
Det ble satt ut feller, og det endte med at de fant en mus på loft og en mus i kjeller
I august i år har det flyttet inn Geithams på loftet, rett over inngangsdør, så Rentokil sender en mann førstkomende fredag for å få fjernet de

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

Beskriv omfanget

Det var litt mugg i krypkjeller rett under stua. Der ble det sandblåst i 2015, så der skal det være greit så vidt jeg vet. Jeg hverken ser eller lukter noe

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

Side 5

Vedlegg

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

De er en konflikt med Rune Hansen, eier av nærmeste eiendom på øst- og sydsiden. Han har også konflikt med hun som er grunneier av mest eiendom her oppe på toppen. Han mener tomtegrensene er feil slik at han eier ca halvparten av min eiendom, og veien til den andre grunneieren. Det er også en konflikt vedrveirett. Eiendommen her har hatt vei siden det ble bygd her i 1960.
I 2006 "lurte" han til seg to tomter som hørte til denne her av en eldre mann som satt i uskiftet bo, mot arvingenes vilje. De ville ikke selge til Rune Hansen
Ifølge Rune Hansen så fikk han disse to tomtene for 150.000,- mot at den eldre mannen skulle få beholde veien der den alltid hadde vært. Samtidig tinglyser han en adkomstrett for hytte, noe Kartverket ikke skulle ha latt gå gjennom da det ikke er lov med betingelser. Tinglysningen er heller ikke signert av daværende eier. Kun av Rune Hansen sin samboer (som var opprinnelig eier) og deres venner. Så han som eide her ble aldri informert!
Ifølge Rune Hansen var avtalen at når denne eiendommen her ble solgt/over tatt av en annen, så skulle veien legges om, og ny eier skulle betale en andel for sin del av veien pålydende 250.000.-
Når alle naboene oppe på toppen her fikk kloakk så ba hun som eier mest her oppe om at kum skulle legges nærmest mulig min eiendom slik at jeg og kunne koble meg på, men Rune Hansen sier nei! Han vil ikke gi noen rett til kloakk over sin eiendom, men det blir pålagt av Lillestrøm kommune den dagen han får gjennom sin byggesøknad. Da må det kobles på her også
Fiber er det heller ikke her, av samme grunne, men det er en Telenor-antenne på huset som fungerer bra

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27052737

Side 6

74

HOFTVETVEIEN 28

PROAKTIV.NO

75

Egenerklæringsskjema

Name

MAY LISBETH HOLMEDAL

Date

2026-08-27

Identification

 MAY LISBETH HOLMEDAL



Energiattest



Adresse Hoftvetveien 28, 2000 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 02.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-343287
Bygningkategori Småhus	Bygningsnummer 6821626
Gårdsnummer 402	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningsskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 100,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



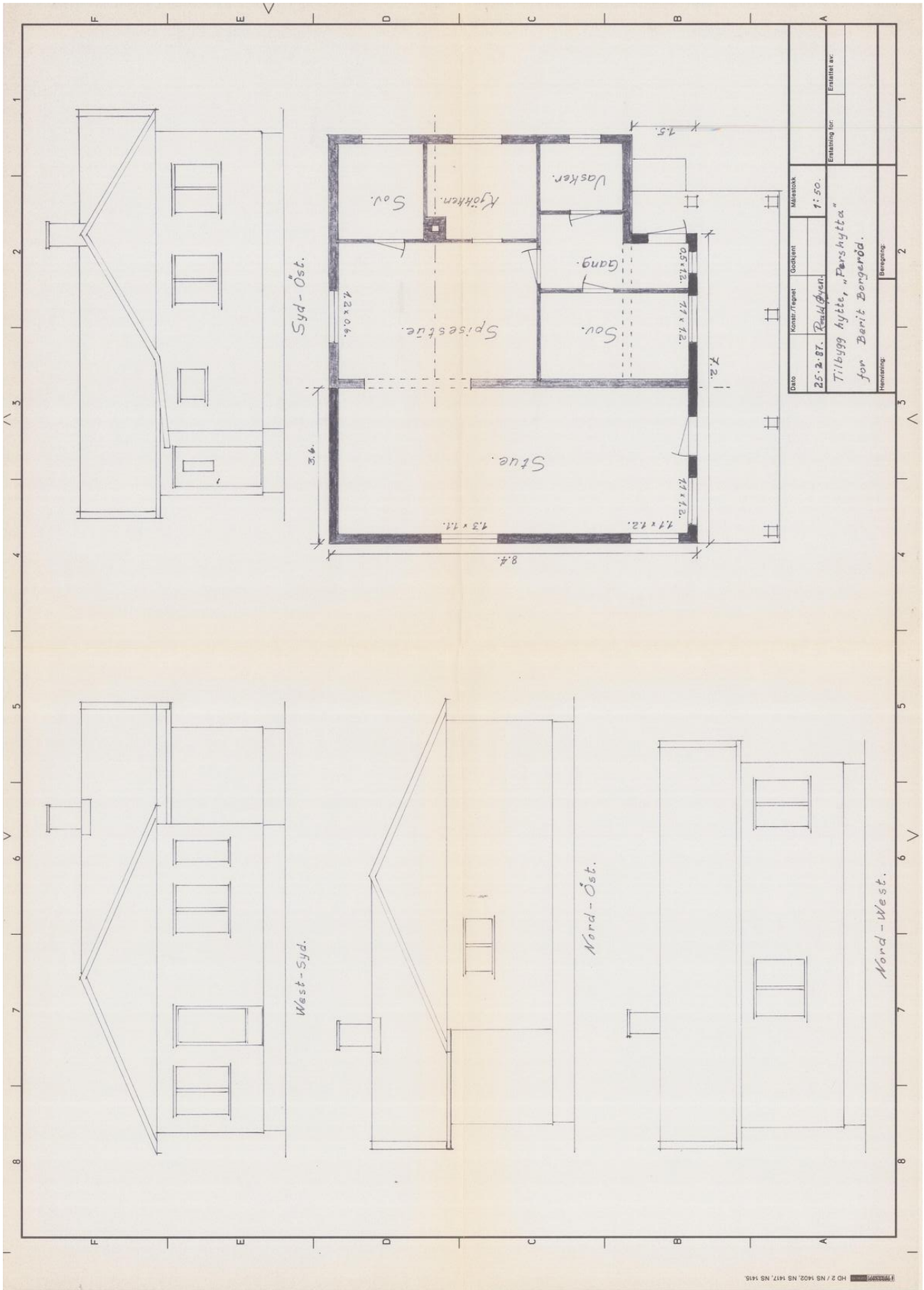
Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

254,53



BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbetssted (adr.) Hoftvedtvegen, Åkrene, 2000 Lillestrøm		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) Gnr. 2, bnr. 28 - 35,		
Arbeids art Tilbygg	Bygningens art Hytte	Dato for søknad 20.3.87	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 4.6.87	Sak nr. 130/87
Byggherre Berit Borgerød		Adresse Langbølgen 46, 1150 Oslo 11		Tlf.
Anmelder - E -		Adresse - " -		Tlf.
Ansvarshavende - " -		Adresse - " -		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato Fetsund,		Stempel 24.6.1987		Underskrift Karl A. Bjølgerud	
Sendes til					
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvemyndighet	☐	

K-blankett 2127
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-85

Kommunens arkivnummer: 511

FET KOMMUNE

TEKNISK ETAT

TLF. SENTRALBORD 221300 06.881300

1900 FETSUND

Berit Borgersød

Langbølgen 46

1150 OSLO 11.

Bygningsrådssak 130/87.

SØKNAD DATERT 20/3-87 OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR.2 BNR. 28 - 35.

Byggeplassadresse: Hoftvedtvegen

Byggningsnummer : 6821626

Tilbygget, grunnflate 36 m2, oppføres av tre i 1 etg. 4 m fra nabogrense, 7 m fra annen bygning og ca. 40 m. fra senter veg. Tilbygget medfører utvidelse av soverom og gang samt ny stue.

Det bli ingen endring av sanitære innstallasjoner.

Naboer varslet. Ingen merknader.

Asmund Tryland søker om ansvarsrett for hele arbeidet.

BYGNINGSSJEFENS MERKNADER:

Utforming av tilbygg til gang virker uheldig. Når en går inn ytterdøren, så støter en mot veggen som er 1.05 m fra døren. Det vil kanskje forbedre atkomsten noe ved å flytte ytterveggen 0.7 m mot sør-øst.

VEDTAK:

1. Dersom det blit aktuelt å forandre gangen, må det søkes om godkjenning av reviderte tegninger.

Forevrig må lov, forskrifter og vedtekter følges.

Asmund Tryland innvilges ansvarsrett for hele arbeidet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-1.2.

Fet kommune, bygningssjefen, den 4.juni 1987.

Karl A. Bjølgerud.

Kopi: Asmund Tryland

Helge Sødal
avd.ingeniør

80

HOFTVETVEIEN 28

Vedlegg

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)

Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr

Hoftvedtvegen, Åkrene, 2000 Lillestrøm

Gnr. 2, bnr. 35 - 28

Arbeids art

Bygningens art

Dato for søknad

Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)

Sak nr

Nybygg

Uthus

20.5.86

26.8.86

230/86

Byggherre

Adresse

Tlf.

Berit Borgersød

Langbølgen 46, 1150 Oslo 11

Anmelder

Adresse

Tlf.

- - -

- - -

Ansvarshavende

Adresse

Tlf.

Asmund Tryland

Slørdalsvegen 89, 0373 Oslo 3

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ingen.

Sted og dato

Stempel

Fetsund, den

5.2.1987

Arvid Raud

ING Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre

☐ Anmelder

☐ Ansvarshavende

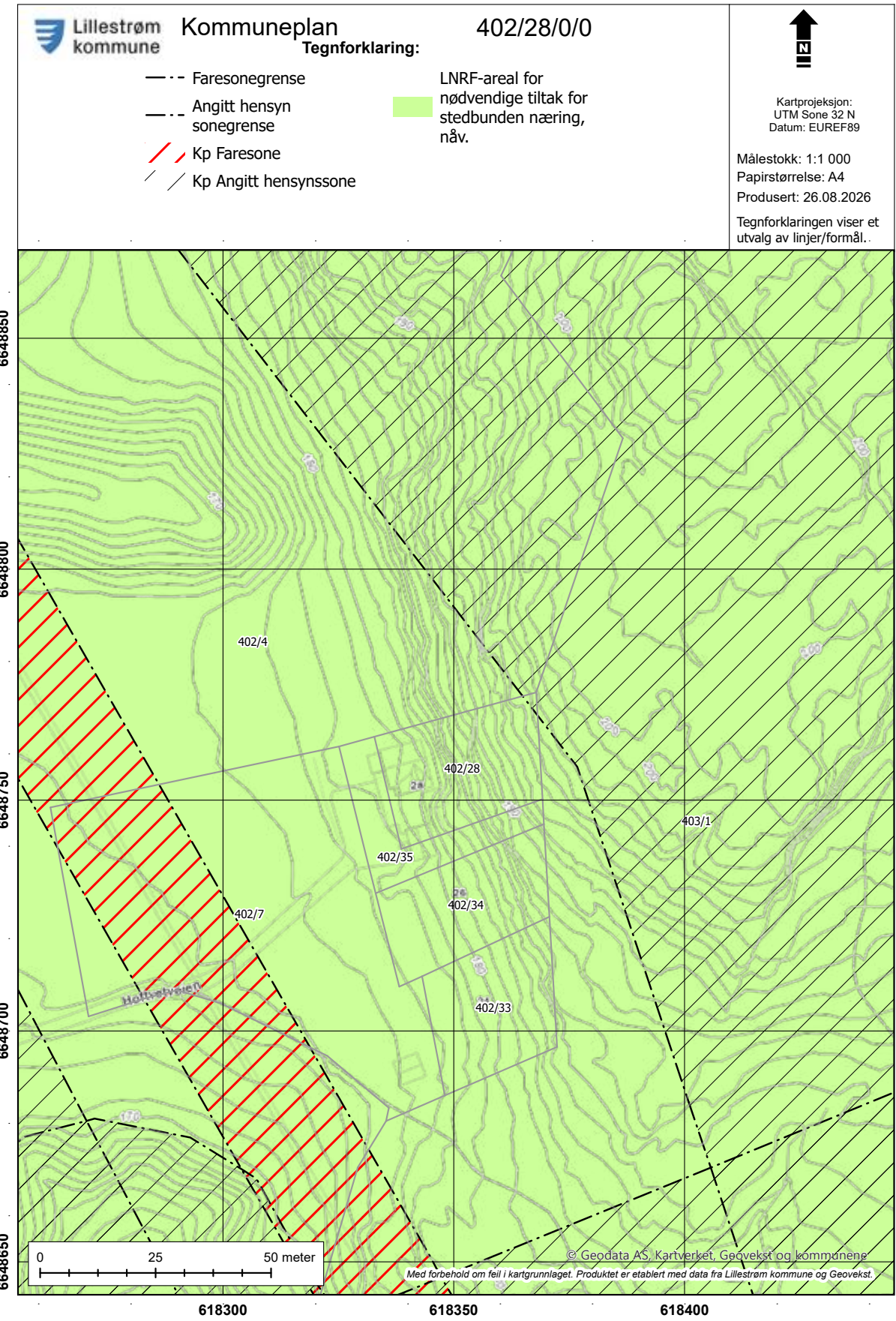
☐ Byggeskyvmyndighet

☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

PROAKTIV.NO

81



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

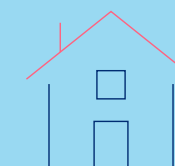
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hoftvetveien 28, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 402, bnr. 28, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260130
Megler: Jonas Kindgren, mobil: 40008836, e-post: jk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jonas Kindgren

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

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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