

PROAKTIV

Romslig familiebolig over tre plan

Flotte uteplasser og stor hage |
Dobbeltgarasje

TUENVEIEN 8A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

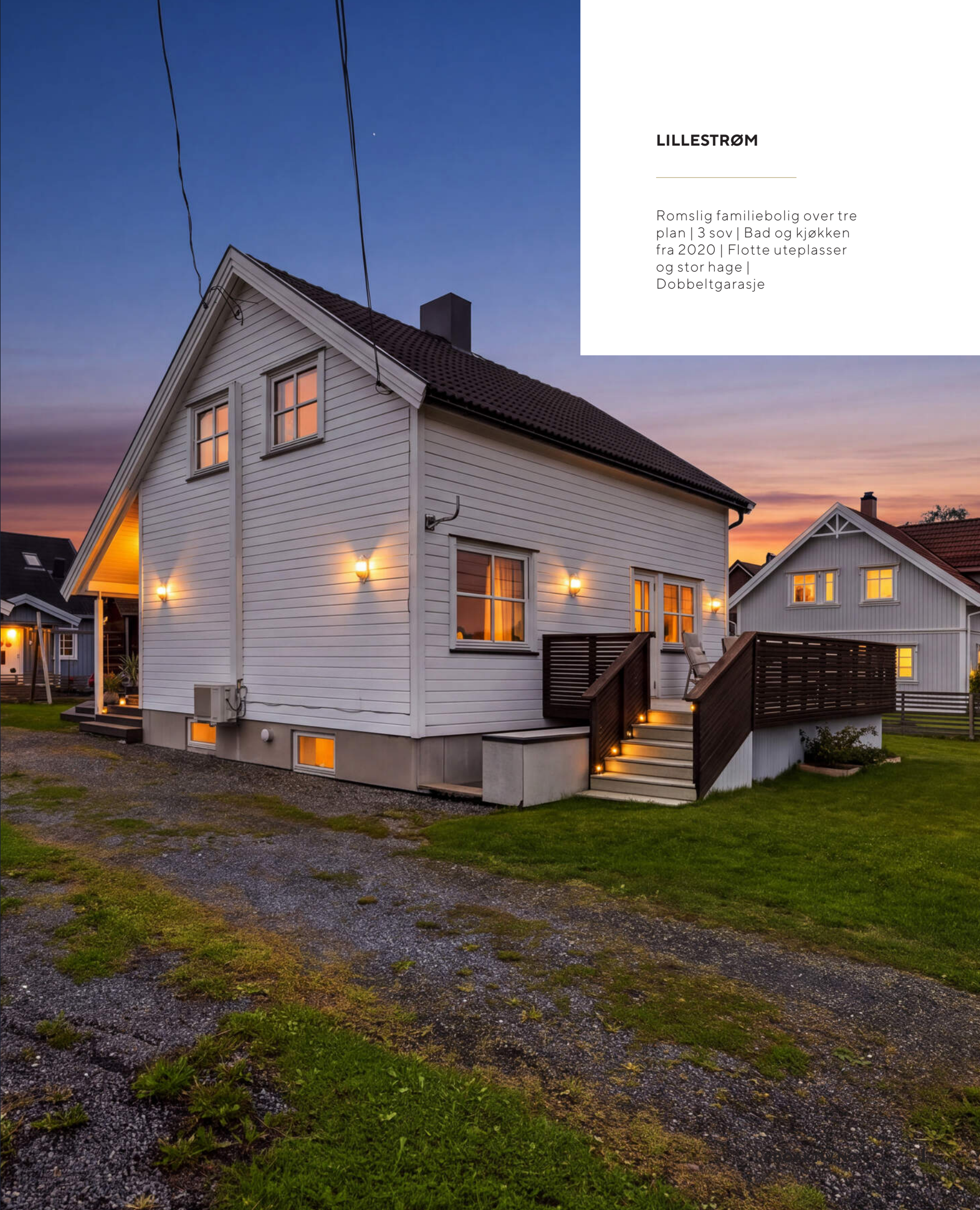
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LILLESTRØM

Romslig familiebolig over tre plan | 3 sov | Bad og kjøkken fra 2020 | Flotte uteplasser og stor hage | Dobbeltgarasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tuenveien 8A, 2000
LILLESTRØM

Gnr./Bnr.: Gnr. 409, bnr. 18, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 176.750,-

Totalpris: 6.676.750,-

Kommunale avgifter: 27.415,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 5/3

BRA: 169 m²

BRA-i: 133 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass i
dobbeltparasje og på egen gårdsplass.
Garasjen har automatisk leddport med
motor.

Tomt: 597.2 m²

Energimerke: Energiklasse:
[!*******Energimerke farge****!**] E.

INNHold

2	5	8	34
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
38	42	48	93
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

TUENVEIEN 8A

Romslig familiebolig over tre plan | 3 sov | Bad og kjøkken fra 2020 | Flotte uteplasser og stor hage | Dobbeltgarasje

Velkommen til Tuenveien 8A – En romslig enebolig over tre plan med familievennlig planløsning og svært gode utearealer. Boligen byr på flere oppholdsrom, tre soverom samlet i øverste etasje og en hovedetasje med kjøkken, stue og spisestue i fin sammenheng. Ildstedet tilfører stuen varme, mens spisestuen har direkte utgang til en sydvendt terrasse med flott og åpent utsyn over jordene og landskapet rundt.

Uteområdet er et klart høydepunkt, med stor hage og en flott terrasse ved inngangspartiet. Her sørger pergolaen for en lun og hyggelig uteplass med god plass til både sittegruppe og grill. Eiendommen har i tillegg dobbeltgarasje og gode parkeringsmuligheter.

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Åkrene i Lillestrøm.

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

Kommune: Lillestrøm / **Område:** LILLESTRØM

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

Tuenveien 8A ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Åkrene i Lillestrøm kommune. Her bor man i rolige omgivelser med hovedsakelig småhusbebyggelse, samtidig som det er kort vei til Lillestrøm sentrum og et bredt utvalg av hverdagsfasiliteter. Området består i stor grad av eneboliger og har et rolig og tilbaketrukket preg.

Lillestrøm sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på gode shopping-, serverings- og servicetilbud. Lillestrøm Torv ligger ca. 6 minutters kjøring fra boligen, og i sentrum finner du et variert utvalg av butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Tuen stasjon Linje R14	4 min 0.4 km
Tuen Linje 320, 470, 470E, 480, 490	4 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25 km
Oslo Gardermoen	29 min

DAGLIGVARE

Joker Garderåsen Søndagsåpent	5 min 3.6 km
Spar Fetsund	6 min

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	6 min
Boots apotek Fetsund	6 min

SPORT

Åkrene Arena Ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Balnes ballplass Fotball	3 min 2.4 km
Spent Fetsund	6 min
EVO Lillestrøm	6 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Kollektivtilbudet er godt, med ca. 400 meter til både Tuen stasjon og bussholdeplass. Fra Tuen stasjon går linje R14, og området betjenes i tillegg av flere busslinjer, noe som gir gode forbindelser mot Lillestrøm og videre.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

For barnefamilier finnes det flere skoler i nærområdet, blant annet Hovinhøgda, Vigernes og Garderåsen skole. For de eldre barna ligger blant annet Østersund og Sophie Radich ungdomsskole i området, samt Lillestrøm og Skedsmo videregående skole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet.

Området byr også på gode muligheter for aktivitet og trening. Åkrene Arena ligger ca. 900 meter unna, og det er kort vei til ballplass og treningssentre. For daglige innkjøp finnes blant annet Joker Garderåsen og Spar Fetsund innen kort kjørevstand.

Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av rolige og familievennlige omgivelser, gode oppvekstvilkår og nærhet til kollektivtransport, fritidstilbud og bylivet i Lillestrøm.

Bebyggelse

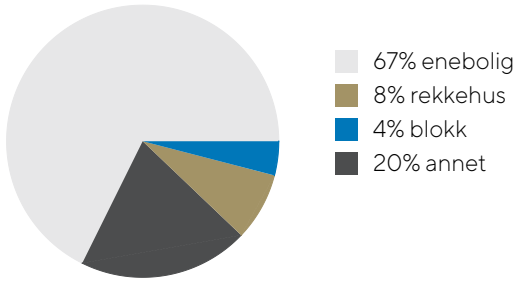
Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse med eneboliger og enkelte tomannsboliger, i et rolig og familievennlig bomiljø.



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.

BOLIGMASSE



SKOLER

Hovinhøgda skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	4 min 3 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	5 min 3.5 km
Garderåsen skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	7 min 4.4 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	6 min 4.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	9 min 5.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	8 min 4.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	9 min 5.2 km

BARNEHAGER

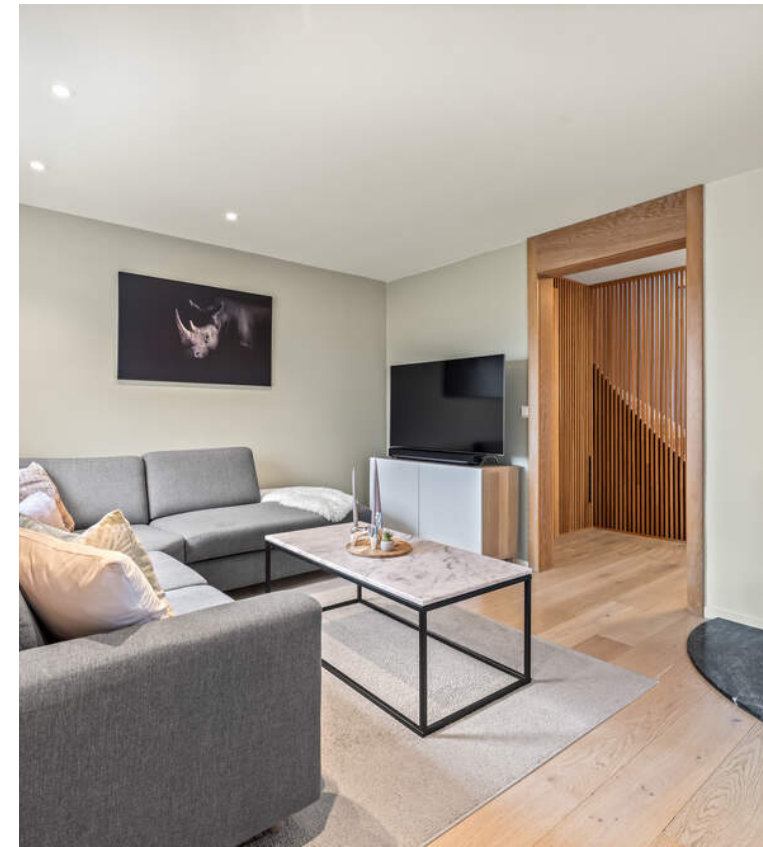
Tienbråten ressursbarnehage (1-5 år) 120 barn	21 min 1.8 km
Nerdrumshagen barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 3.7 km
Nerdrum barnehage	5 min





VELKOMMEN INN

Stue og spisestue utgjør et stort og sammenhengende oppholdsareal med åpen forbindelse til kjøkkenet.





KJØKKEN

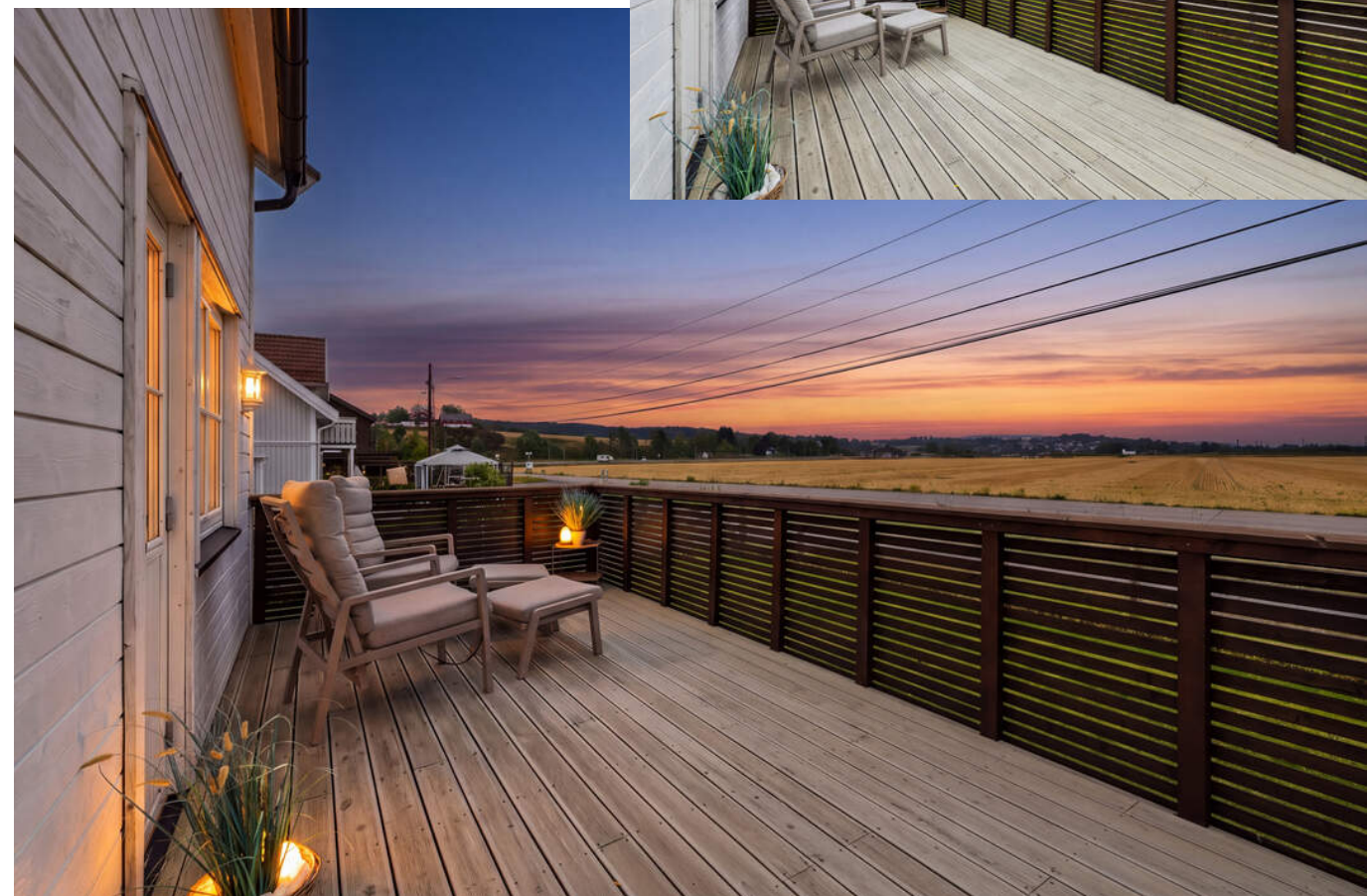
Kjøkkenet fra 2020 har et moderne og stilrent uttrykk, med grå høyglansfronter og laminert benkeplate.





TERRASSE

Fra spisestuen er det direkte utgang til en sydvendt terrasse med flott og åpent utsyn over jordene og landskapet rundt.





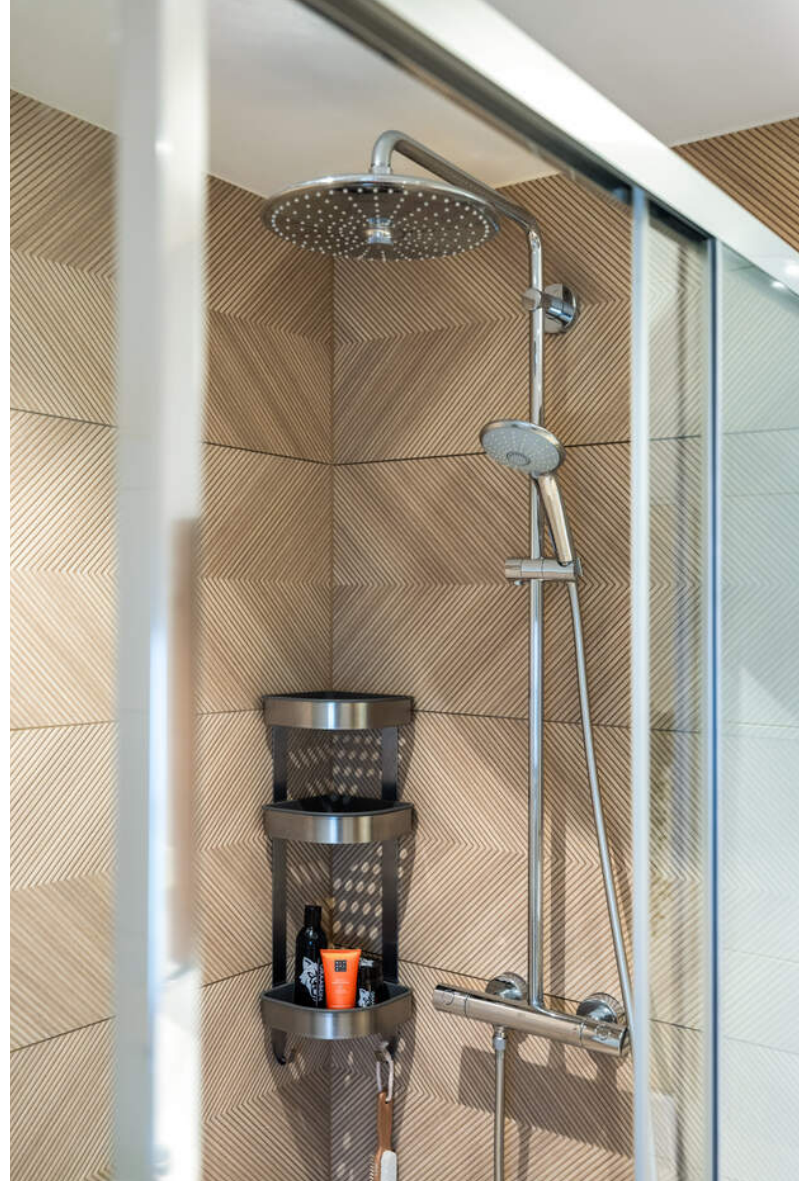
I tilknytning til inngangspartiet ligger en romslig, nordvendt terrasse med pergola, som gir god plass til utemøbler og flere hyggelige soner.

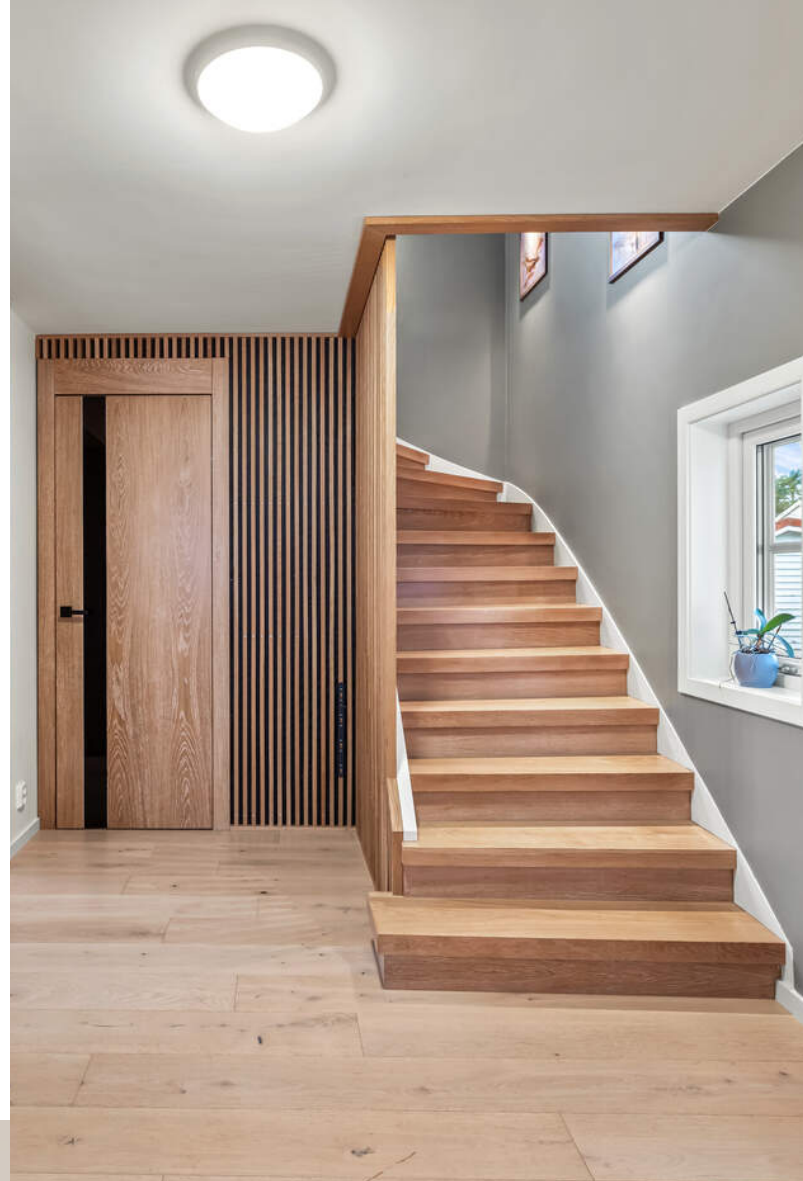




BADEROM

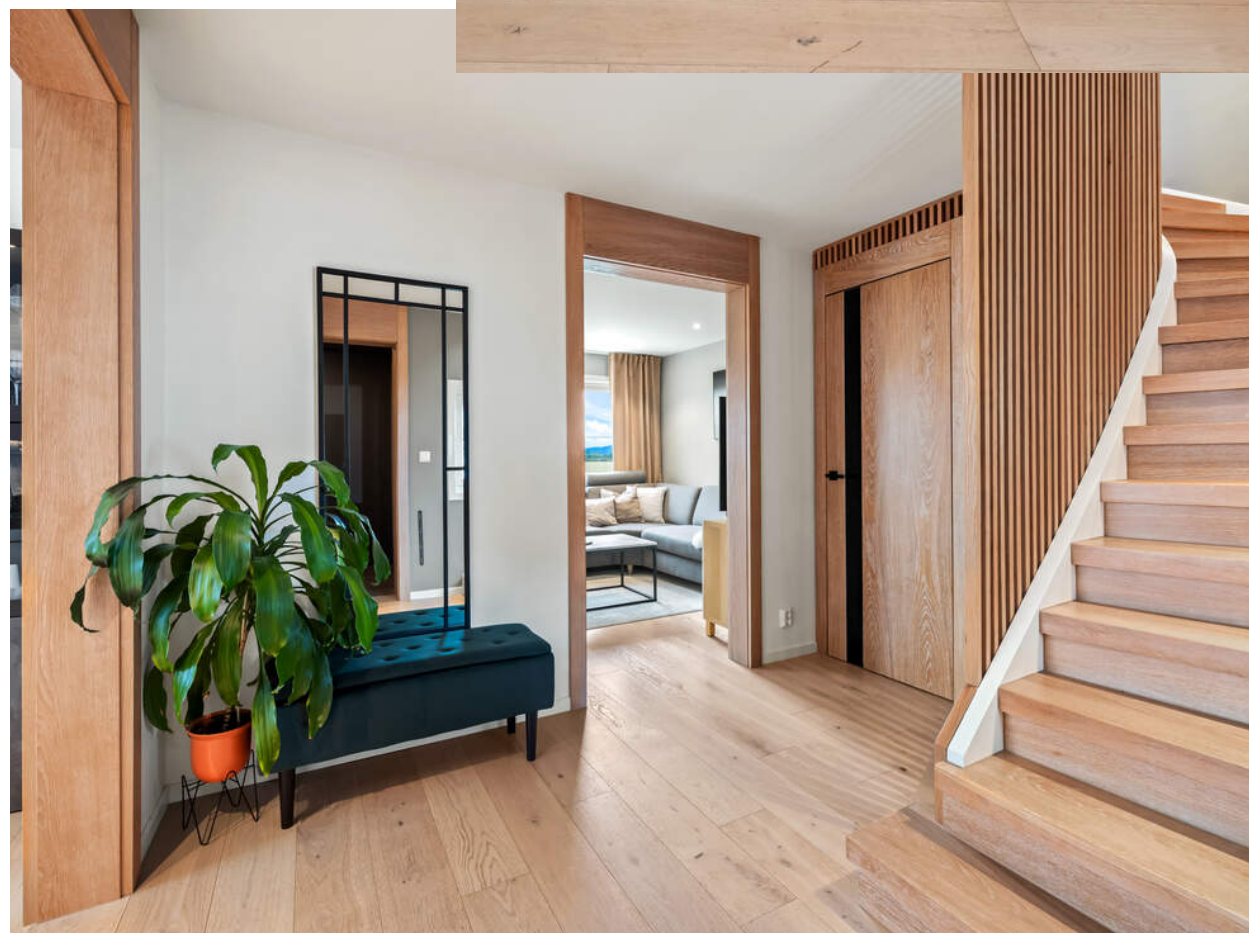
Nydelig flislagt baderom fra 2020 med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger.

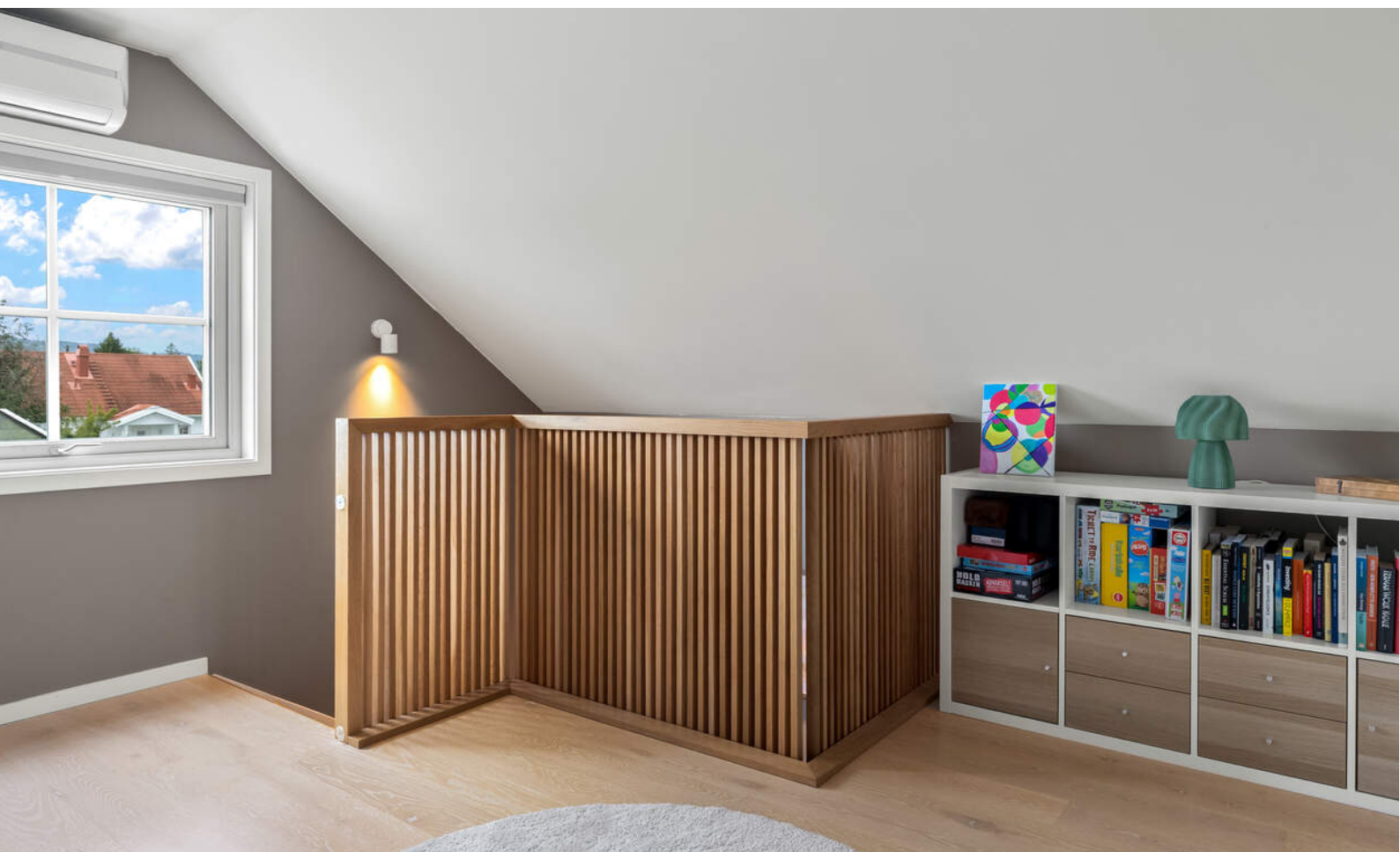




ENTRÉ

Boligen har et overbygget inngangsparti med adkomst til en praktisk entré. Her er det skyvedørgarderobe med god plass til yttertøy og sko, og videre forbindelse til gangen og boligens øvrige rom i etasjen.





SOVEROM

Boligen byr på tre soverom, alle samlet i øverste etasje. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobe og øvrig ønsket møblement.





UNDERETASJE

I underetasjen er det et romslig oppholdsrom som i dag er innredet og benyttes som treningsrom.



BOLIGEN DISPONERER
BOD I UNDERETASJEN,
SOM GIR EKSTRA
LAGRINGSPLASS.





KJØKKEN

Kjøkkenet i underetasjen har en praktisk innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate.



VASKEROM

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Baderommet har vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



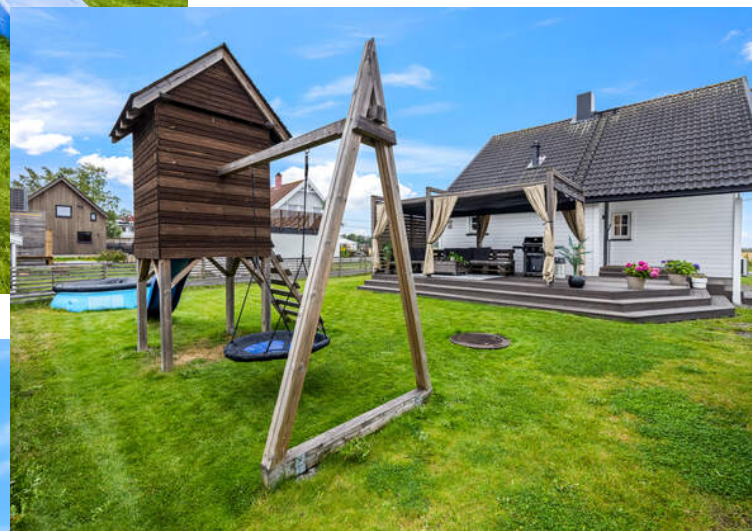
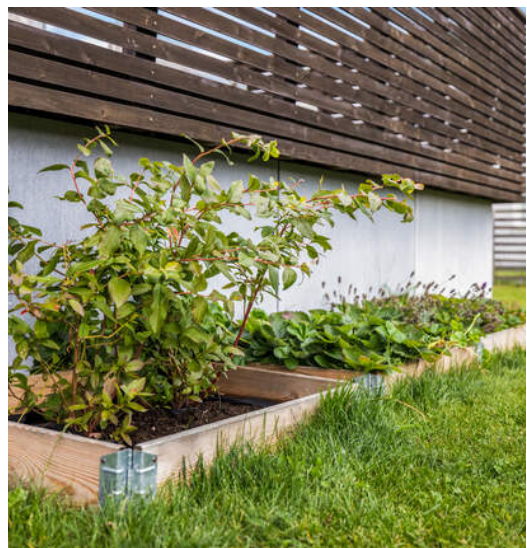
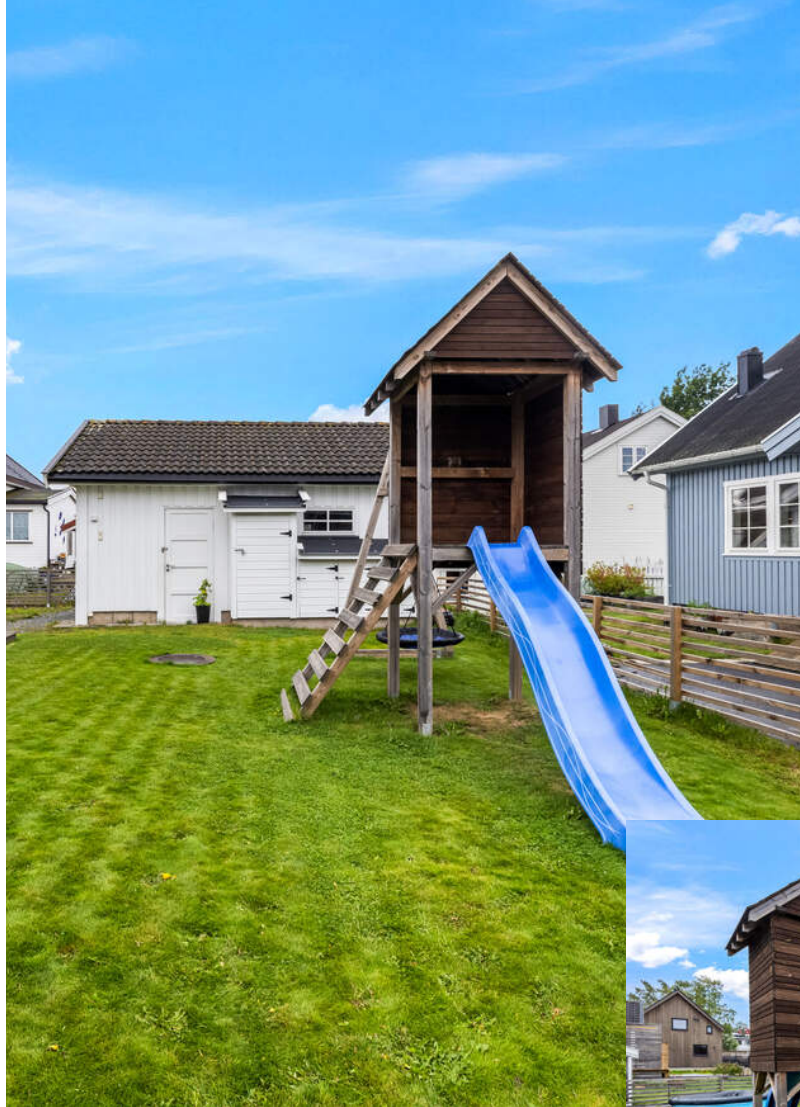
UTEOMRÅDE

Eiendommen har en flott og romslig tomt med store, grønne plenarealer som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Hagen fremstår åpen og solrik, med god plass til ulike soner og aktiviteter for både store og små.





BILOPPSTILLINGSPLASS I
DOBBELTGARASJE OG
PÅ EGEN GÅRDSPLASS.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Eneboligen går over tre plan:
1.etasje: Entré, trappegang, bad, stue, spisestue og kjøkken.
2.etasje: Trappegang og tre soverom.
Underetasje: Trappegang/kjøkken, vaskerom, kjellerstue og bod.
Underetasje har egen inngang.

Krypkjeller og kaldtloft.

Boligen har to terrasser og stor hage.
Frittstående garasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

1. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

2. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 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

Gjennomgang av alle etasjene:

1.ETASJE
Entré/gang
Boligen har et overbygget inngangsparti med adkomst til en praktisk entré. Her er det skyvedørgarderobe med god plass til yttertøy og sko, og videre forbindelse til gangen og boligens øvrige rom i etasjen. I tilknytning til inngangspartiet ligger en romslig, nordvendt terrasse med pergola, som gir god plass til utemøbler og flere hyggelige soner.

Stue/Spisestue
Stue og spisestue utgjør et stort og sammenhengende oppholdsareal med åpen forbindelse til kjøkkenet. Planløsningen gir en naturlig inndeling mellom sofagruppe og spiseplass, samtidig som rommene oppleves åpne og sosiale. Stuen har varmepumpe og ildsted som tilfører varme. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Den romslige

utformingen gir gode og fleksible møbleringsmuligheter. Fra spisestuen er det direkte utgang til en sydvendt terrasse med flott og åpent utsyn over jordene og landskapet rundt. Terrassen gir en fin forlengelse av oppholdsarealet og har god plass til sittegruppe og annet ønsket utemøblement.

Kjøkken
Kjøkkenet fra 2020 har et moderne og stilrent uttrykk, med grå høyglansfronter og laminert benkeplate. En praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og skaper en naturlig overgang mot spiseplassen. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ettgreps armatur, integrert stekeovn og mikrobølgeovn fra Siemens i høyskap, induksjonstopp fra Siemens samt mekanisk kjøkkenventilator med Miele-avtrekk. Videre er det integrert kjøl-/frysenskap og oppvaskmaskin, begge fra Siemens. Downlights i himlingen og gode vindusflater bidrar til en lys og innbydende kjøkkensone.

Bad
Nydelig flislagt baderom fra 2020 med elektrisk gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflater i malte flater med downlights. Heltre benkeplate med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusjnische med glassdører, regnfallsdusj og dusjarmatur. Innebygget sisterner med vegghengt toalett fra Grohe. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

2.ETASJE
Soverom
Boligen byr på tre soverom, alle samlet i øverste etasje. Rommene har godt med naturlig lysinnslipp og skråtak. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til seng, garderobe og øvrig ønsket møblement. Hovedsoverommet er utstyrt med garderoreskap. De øvrige rommene kan innredes fleksibelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

UNDERETASJE
Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk innredning med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur, integrert stekeovn med keramisk koketopp fra IKEA samt mekanisk kjøkkenventilator med IKEA-avtrekk. Videre er det frittstående kjøleskap og fryser fra Wilfa. Kjøkkenet byr på gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter, og gulvet er flislagt med elektrisk gulvvarme.

Oppholdsrom
I underetasjen er det et romslig oppholdsrom som i dag er innredet og benyttes som treningsrom.

Vaskerom
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Badet har vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bod
Boligen disponerer bod i underetasjen, som gir ekstra lagringsplass.
I tillegg er det kaldloft, som gir ytterligere lagringsmuligheter.

Oppvarming

Vedpeis i stuen i 1.etg.
Varmepumpe i 1. og 2.etg.
Det er varmekabler i entré/trappegang (1. etg), trappegang/kjøkken (kjeller), bad og vaskerom.
Panelovner.

Info strømforbruk

17 079 kWh (2025).

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

Kun de integrerte hvitevarene på kjøkken i 1. etasje følger med handelen (komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin - alle Siemens), samt kjøleskap og fryser i kjeller (Wilfa). Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Parkering

Biloppstillingsplass i dobbeltgarasje og på egen gårdsplass. Garasjen har automatisk leddport med motor.

Tomtestørrelse

597 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en flott og romslig tomt med store, grønne plenarealer som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Hagen fremstår åpen og solrik, med god plass til ulike soner og aktiviteter for både store og små.

Et særlig fint uterom er den romslige terrassen ved inngangspartiet. Terrassen er pent opparbeidet og har en stor pergola som skaper en lun og hyggelig sone med god plass til både sittegruppe, grill og utemøbler. Her ligger det godt til rette for lange måltider og sosiale sammenkomster gjennom sommerhalvåret. Terrassen har utelys og utvendige stikkontakter.

På motsatt side av boligen er det i tillegg en sydvendt terrasse med utgang direkte fra spisestuen. Samlet byr eiendommen på svært gode utearealer med flere steder å nyte dagen utendørs.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 25 stk. TG2 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Kryp kjeller: Kryp kjelleren er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er "åpent" jordgulv i kryp kjeller og jordgulvet fremstår fuktig. Det er registrert synlige fuktmerker på lettbetongvegger i kryprommet. Ingen (ikke påvist) ventilasjon
- Terrengforhold: flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen Over halvparten av forventet levetid på skorstein er nådd. Låsemekanisme på feieluke er defekt. Feieluke er fuget igjen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Fuktsikring og drenering: Grunnmursplast mangler topplst ved trappenedgang. Forhøyet fuktnivå i overflater
- Grunnmur og fundament: TG-2 er satt ut i fra alder.
- Rom under terreng: Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.
- Vinduer og dører: Ett kjellervindu er montert "på siden".
- Yttervegg og fasade: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
- Renner og nedløp: Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
- Takkonstruksjon og loft: Begrenset lufting. Fuktskade med muggsopp eller råte

- Taktekking: Mosegrodd. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn: Kjellergulv er noe ujevne.
- Kjøkken: 1. etasje - Avtrekk: Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
- Kjøkken: Kjeller - Avtrekk: Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
- Vannledninger: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Det piper noe i vannrørene.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
- Varmesentral: Varmepumpe, 1. etasje: Ikke dokumentert service på anlegget
- Varmesentral: Varmepumpe, 2. etasje: Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ventilasjon: Det er begrenset ventilasjon i boligen.
- Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling: Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - det er ett skår i en flis ved vegghengt klosett.
- Våtrom: Bad - Overflate gulv: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
- Våtrom: Bad - Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
- Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.
- Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
- Innerdører: Håndtaket er montert opp/ned på en dør i kjeller. Baderomsdør i kjeller er "kappet av " og subber i gulvet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Skorstein over tak Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ukjent alder på membranen. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Det er ukjent alder på sluk. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.

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.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Terasse med tregulv. Størrelse ca 15 m².

Terasse med tregulv. Størrelse ca 31 m².

Type veggkonstruksjon: Trekonstruksjon

Type fasade/kledning: Liggende kledning.

Type tekking: Takstein.

Type pipe: Teglsteinspipe.

Etasjeskille og gulv på grunn: Trebjelkelag, Betongdekke.

Garasje: Støpt betongdekke med fliser. Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel. Saltak i tre, tekket med takstein. Leddport med motor. Boddør. Vinduer.

Innvendig:

Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon.

Kaldtloft med tilgang via luke i himling.

Malt profilert ytterdør med glass og trekarm.

Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.

Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Ytterdør er fra 2013.

Balkongdør er fra 2019, i følge tidligere tilstandsrapport.

Vinduer er fra 2007, 2009, 2011 og 2012.

Overflate vegg: Malte flater.

Overflate gulv: Parkett og fliser.

Overflate himling: Malte flater.

Type slukb på bad: Plast

Det er malt profilert innedør, finert innerdør og eikedører.

Tekniske Installasjoner:

Type avløpsrør: Plast, Støpejern.

Type vannledninger: Plast (rør i rør), Kobber.

Automatsikringer. Hovedsikring på 50 Amp. 19 kurser.

Overspenningsvern.

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Varmepumpe (luft-luft) (fra 2022) i 1. og 2.etasjen.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerommet.

Fra 2008.

Det er varmekabler i entré/trappegang (1. etasje),

trappegang/kjøkken (kjeller) og på begge bad.

Panelovner.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Onsdag, 19. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja, Installert Elektroosmose-systemet

Firma: Fukstopper AS

År: 2021

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

Ja, Skjeggkre. Ble fjernet av faglært med gift i 2022, ikke sett noe etter det.

PLANTEGNINGER

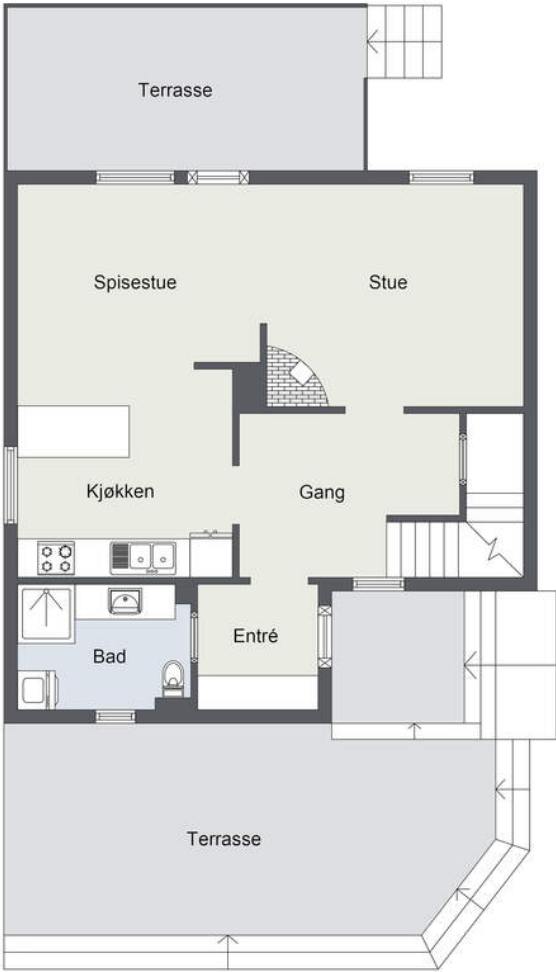
PLANTEGNINGER

Tuenveien 8A
U. etasje



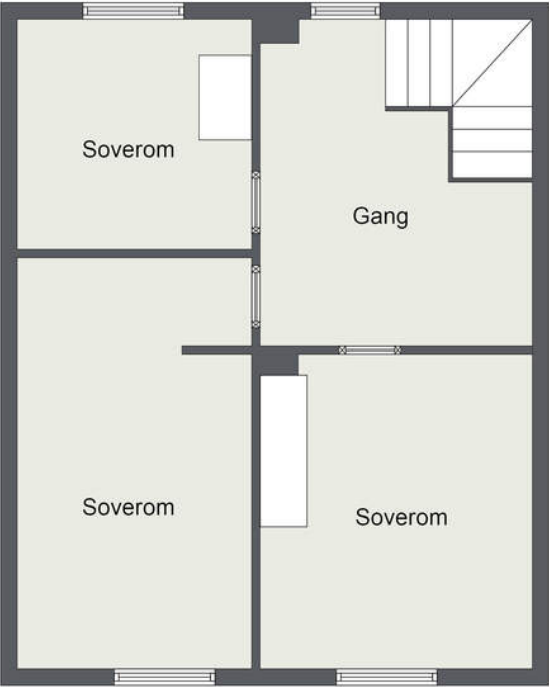
PLANTEGNINGER

Tuenveien 8A
1. etasje



PLANTEGNINGER

Tuenveien 8A
2. etasje



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
597 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en flott og romslig tomt med store, grønne plenarealer som gir gode muligheter for både lek, aktivitet og avslapning. Hagen fremstår åpen og solrik, med god plass til ulike soner og aktiviteter for både store og små.

Et særlig fint uterom er den romslige terrassen ved inngangspartiet. Terrassen er pent opparbeidet og har en stor pergola som skaper en lun og hyggelig sone med god plass til både sittegruppe, grill og utemøbler. Her ligger det godt til rette for lange måltider og sosiale sammenkomster gjennom sommerhalvåret. Terrassen har utelys og utvendige stikkontakter.

På motsatt side av boligen er det i tillegg en sydvendt terrasse med utgang direkte fra spisestuen. Samlet byr eiendommen på svært gode utearealer med flere steder å nyte dagen utendørs.

ØKONOMI

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om

eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Formuesverdi primær

1.079.979,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.319.915,- for 2024

Info kommunale avgifter

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2026: 27 415,44 kr
Prognosen kan avvike.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025: 12 138,95 kr
Avløp 1 750,93 kr
Feiing 555,96 kr
Renovasjon 8 434,92 kr
Vann 1 397,14 kr
Sum: 12 138,95kr

Kommunale avgifter

27.415,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten i Lillestrøm kommune er under avvikling.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

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

Kjerneinformasjon

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 ferdigattest, datert 07.11.1950, men mangler ferdigattest for senere arbeider.
Det foreligger godkjent oppføring av garasje datert 13.07.04.
Det foreligger godkjent tegninger for ombygging og innredning av u. etasjen datert 09.03.2021.
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag, boligen var godkjent med utvidelse av stuen, som aldri ble gjennomført under byggeprosessen. Resterende er gjennomført så som tegninger tilsier.
Det er til enhver tid den som eier boligen som er ansvarlig for at den samsvarer med offentligrettslige krav, kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med dette.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 7. november 1950

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/409/18/1:
21.03.1950 - Dokumentnr: 101406 - Bestemmelse om veg
Rettighet gnr. 9 bnr. 18.
Bestemmelse om gjerde på gnr. 9 bnr. 18
Overført fra: Knr:3205 Gnr:409 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet har ikke latt seg innhente fra Kartverket sine arkiver.
Seksjoneringen er gjort i ettertid.

20.12.2013 - Dokumentnr: 1110869 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 65/160
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område. Kommuneplan er derfor gjeldende.
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplan. Eiendommen ligger under marin grense, og området er registrert med stor sannsynlighet for marin leire.
Eiendommen ligger i et område som er utsatt ved 200-års flom.
Eiendommen omfattes av strategisk støykartlegging, halvparten av eiendommen ligger i gul støysone.
Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 7. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

6 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

162 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 676 750,00 (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. Rekvisisjon 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

Kevin Gordon Dippner
Mari Christin Cadiante Dippner

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 62 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

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

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf (kveldsfoto) kr 4 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 45 155,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 25 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 74 700.

Totale kostnader kr. 131 740.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
10.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tuenveien 8 A

2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1950
Enebolig BRA:	133 m ²
Enebolig BRA-i:	133 m ²
Sum alle bygg BRA:	169 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	133 m ²
Rapportdato:	3.9.2026 (Gyldig til 3.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	25	3	3



Supertakst

GNR: 409 BNR: 18 SNR: 1

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Tuenveien 8 A
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
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Krypkjelleren er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er "åpent" jordgulv i krypkjeller og jordgulvet fremstår fuktig. - det er registrert synlige fuktmerker på lettbetongvegger i kryprommet. - ingen (ikke påvist) ventilasjon
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på skorstein er nådd. Låsemekanisme på feieluke er defekt. Feieluke er fuget igjen.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Grunnmursplast mangler topplist ved trappenedgang. - forhøyet fuktnivå i overflater
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt ut i fra alder.
Rom under terreng	Utførede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.
Vinduer og dører	Ett kjellervindu er montert "på siden".
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Renner og nedløp	Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - fuktskade med muggsopp eller råte
Taktekking	- mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	Kjellergulv er noe ujevne.
Kjøkken: 1. etasje - Avtrekk	Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Kjeller - Avtrekk	Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Det piper noe i vannrørene.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter
Varmesentral: Varmepumpe, 1. etasje	- ikke dokumentert service på anlegget
Varmesentral: Varmepumpe, 2. etasje	- Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	Det er begrenset ventilasjon i boligen.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - det er ett skår i en flis ved vegghengt klosett.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innerdører	Håndtaket er montert opp/ned på en dør i kjeller. Baderomsdør i kjeller er "kappet av " og subber i gulvet.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ukjent alder på membranen. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ukjent alder på sluk. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde
Kjellertrapp har begrenset fri høyde. Kjellertrapp har begrenset fri bredde.
Begrenset fri høyde og fri bredde kan redusere personsikkerheten ved brann og vanskeliggjøre forsvarlig rømning.
Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fri høyde og bredde i trappen og ivareta sikker rømning.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Trapp, 1.- 2. etasje: Det mangler håndløpere i trapp.
Trapp, kjeller: Det mangler håndløpere i trapp til kjeller. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.
Utvendig trapp til kjeller: Det mangler håndløpere i trapp til kjeller.
Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.
Det anbefales å etablere håndløpere i trapper. Åpninger mellom trappetrinn (trapp, kjeller) anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er ikke montert snøfangere på tak.
Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander.
Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.
Komfyrvakt
Det er ikke montert komfyrvakt over kokesonen på kjøkken (begge).
Manglende komfyrvakt øker risikoen for tørrkoking og påfølgende brannutvikling i koketoppen.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt på kjøkken (begge).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2026	3.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kevin Gordon Dippner	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Mari Christin Cadiente Dippner	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:	Tuenveien 8 A, 2000 Lillestrøm					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	409	Bruksnr:	18	Festenr:
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1950					
Boligtype:	Enebolig					
Generell beskrivelse av boligen: Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Saltak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskiller er trebjelkelag.						

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	133	133	0	0	46
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	169	133	36	0	46

Bygning: Enebolig					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
		Trappegang/kjøkken, vaskerom, kjellerstue og bod. Himlingshøyde er ca 1,91 m.			
1. etasje	57	57	0	0	46
		Entré, bad, trappegang og stue/spisestue/kjøkken. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,87 m - ca 2,36 m.			
2. etasje	36	36	0	0	0
		Trappegang og 3 soverom. Skråtak. Himlingshøyde er ca 0,99 m - ca 2,23 m.			
Totalt m²	133	133	0	0	46
Bygning: Garasje					

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	36	0	36 Garasje.	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

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

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktnivå i overflater	
Oppsummering	TG-2
Grunnmursplast mangler topplist ved trappenedgang. 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 montere topplist på grunnmursplast ved trappenedgang. 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	Annet
Grunnmur med kjeller.	
Type byggegrunn	Annet
Ukjent.	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.3 Kryp kjeller

TG-3

Type kryp kjeller	Kryp kjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Kryp kjeller med tilgang via luke i kjellervegg. Det er en kryp kjeller under deler av tilbygg.	

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert synlige fuktmerker på lecavegger i kryprommet. Jordgulvet fremstår fuktig.	
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Jordgulv.	
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Observerte avvik: Ingen (ikke påvist) ventilasjon	
Oppsummering	TG-3
Krypkjelleren er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er "åpent" jordgulv i krypkjeller og jordgulvet fremstår fuktig. Det er registrert synlige fuktmerker på lettbetongvegger. Det er ikke etablert lufteventiler. Disse forholdene medfører økt fuktbelastning i kryprommet og risiko for fuktrelaterte skader i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å vurdere etablering av tilfredsstillende ventilasjon og egnet fuktsperre på jordgulvet for å redusere fuktbelastningen. Fuktforholdene i kryprommet bør følges opp over tid.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: Flatt terreng eller fall inn mot boligen	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
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	
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere fall bort fra grunnmuren og/eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overflatevann.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når kjeller 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 i trappegang.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Nei
Angi måleresultater av fuktmåling	
Treverk: Tørr, 10 %.	
Oppsummering	TG-2
Utforede 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellerveggene. Det anbefales jevnlig kontroll av de utforede kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, syd

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse med tregulv. 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-1

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, nord

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse med tregulv. Størrelse ca 31 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Malt profilert ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 2013. Balkongdør er fra 2019, i følge tidligere tilstandsrapport. Vinduer er fra 2007, 2009, 2011 og 2012.	
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?	Nei
Oppsummering	TG-2
Ett kjellervindu er montert "på siden".	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å skifte kjellervindu som er montert "på siden".	

6.9 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panel er fra 2020, ifølge tidligere boligsalgsrapport.	
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.	

6.10 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.11 Skorstein over tak

TG-IU

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

Oppsummering	TG-IU
Skorsteinens høyde i forhold til tak og møne er ikke kontrollert. Visuell kontroll av skorstein over tak er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	

6.12 Takkonstruksjon og loft

TG-2

Type konstruksjon	Kryploft
Kaldtloft med tilgang via luke i himling. Loftet er inspisert fra luken på grunn av begrenset adkomst.	
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	Ja
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	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	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det er registrert svertesopp/muggsopp på undertaket. Soppvekst kan indikere fuktbelastning over tid og kan medføre risiko for videre utvikling og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen. Det er mangelfulle luftespalter mellom isolasjon og undertak på kaldtloftet. Mangelfulle luftespalter gir redusert lufting og uttørrking av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang av soppveksten. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre luftingen mellom isolasjon og undertak.	

6.13 Taktekking

TG-2

Takform	Saltak
Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Utvendig inspeksjon av yttertaket er utført fra bakkenivå av hensyn til sikkerhet (HMS).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: Mosegrodd	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Taktekking er visuelt kontrollert innenfor tilgjengelig inspeksjonsomfang.	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
Takstein er mosegrodd. Dette reduserer levetiden på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosegrodde overflater anbefales rengjort.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Resultat skjevhetmåling	
Oppsummering	TG-2
Kjellergulv er noe ujevne.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-3
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
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-3
Peis med innsats. Over halvparten av forventet levetid på skorstein er nådd. Låsemekanisme på feieluke er defekt. Defekt låsemekanisme medfører at feieluken ikke kan sikres på tilfredsstillende måte. Feieluke som er fuget igjen er ikke tilgjengelig for åpning og kontroll, og aske kan ikke tømmes. Forholdet kan medføre økt risiko ved varmegang og brann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at skorstein og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesenet for å vurdere tilstand og eventuelt behov for tiltak. Det anbefales å utbedre feieluken slik at den kan lukkes og sikres på tilfredsstillende måte. Det anbefales å sørge for at feieluken blir tilgjengelig for åpning, kontroll og tømming av aske.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.16 Innvendig trapp: 1. - 2. etasje	TG-1
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.17 Innvendig trapp: Kjeller	TG-1
Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.18 Kjøkken: 1. etasje	TG-2
Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert kjøl-frysskap, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, oppvaskkum og laminat over benkeplate. Kjøkkeninnredning er fra 2020, i følge tidligere boligsalgsrapport.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri. Omluftsvifte med kullfilter renser deler av matos og lukt gjennom filteret, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri dersom dette lar seg gjennomføre.	

6.19 Kjøkken: Kjeller

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, integrert stekeovn, keramisk topp og ventilator.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-2
Kjøkkenet har omluftsvifte med kullfilter og har ikke mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri. Omluftsvifte med kullfilter renser deler av matos og lukt gjennom filteret, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri dersom dette lar seg gjennomføre.	

6.20 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist avvik mellom byggemeldte tegninger og slik boligen fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjellertrapp har begrenset fri høyde. Kjellertrapp har begrenset fri bredde.	
Begrenset fri høyde og fri bredde kan redusere personsikkerheten ved brann og vanskeliggjøre forsvarlig rømning.	
Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fri høyde og bredde i trappen og ivareta sikker rømning.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trapp, 1.- 2. etasje: Det mangler håndløpere i trapp.	
Trapp, kjeller: Det mangler håndløpere i trapp til kjeller. Det er for store åpninger mellom trappetrinnene.	
Utvendig trapp til kjeller: Det mangler håndløpere i trapp til kjeller.	
Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker.	
Det anbefales å etablere håndløpere i trapper. Åpninger mellom trappetrinn (trapp, kjeller) anbefales å gjøres mindre eller tettes.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfangere på tak.	
Manglende snøfangere kan medføre risiko for at snø og is faller ned og kan skade personer eller gjenstander.	
Det anbefales å montere snøfangere på taket for å redusere risikoen for snø- og isras.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Kornfyrvakt	
Det er ikke montert kornfyrvakt over kokesonen på kjøkken (begge).	
Manglende kornfyrvakt øker risikoen for tørrkoking og påfølgende brannutvikling i koketoppen.	
Det anbefales å ettermontere kornfyrvakt på kjøkken (begge).	

6.21 Avløpsrør	TG-2
Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Store deler av rørstrekk er skiftet.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Opprinnelige deler av avløpsrør gir en usikkerhet om fremtidig funksjon.	
Oppsummering	TG-2
Opprinnelige deler av avløpsrør gir en usikkerhet om fremtidig funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
De deler som er opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.	

6.22 Vannledninger	TG-2
Type vannledninger	Plast (rør i rør), Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Store deler av rørstrekk er skiftet.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon Beskrivelse: Opprinnelige deler av vannrør gir en usikkerhet om fremtidig funksjon.	
Oppsummering	TG-2
Opprinnelige deler av vannrør gir en usikkerhet om fremtidig funksjon. Det piper noe i vannrørene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
De deler som er opprinnelig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert. Det anbefalte ytterligere undersøkelser vedrørende pipelyder i vannrørene.

6.23 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer. Hovedsikring på 50 Amp. 19 kurser. Overspenningsvern.	
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?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
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 foreligger ikke samsvarserklæring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.	

6.24 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Eier opplyser i egenerklæringen at det ble registrert skjeggkre i boligen i 2022. Det ble utført bekjempelse av faglært, og det er ifølge eier ikke observert skjeggkre etter dette.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-2
Tidligere registrert forekomst av skjeggkre. Bekjempelse ble utført i 2022, og det er ifølge eier ikke registrert ny aktivitet etter dette.	

6.25 Varmesentral: Varmepumpe, 1. etasje

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Ja
Observerte avvik: Ikke dokumentert service på anlegget	
Har varmpumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-2
Det har ikke vært service på varmepumpen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å sikre varmepumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.	

6.26 Varmesentral: Varmepumpe, 2. etasje

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft).	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Det har vært service i 2022.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering

TG-2

TG-2 er satt ut i fra alder.

6.27 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2008
Størrelse	200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.28 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-2
Det er begrenset ventilasjon i boligen. Det er kun etablert én lufteventil i et kjellervindu, mens øvrige rom ikke har lufteventiler. Det er imidlertid montert en lokal miniventilasjonsenhet i kjeller. Ventilasjonen er begrenset i rom uten egen tillufts- eller ventilasjonsløsning, og luftutskiftingen er i stor grad avhengig av åpning av vinduer. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere ytterligere tillufts- og/eller ventilasjonsløsninger i rom som mangler tilfredsstillende ventilasjon.	

6.29 Våtrom: Bad

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er "renovert" i 2020, ifølge tidligere boligsalgsrapport.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja
Observe avvik: - Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - Det er ett skår i en flis ved vegghengt klosett.	
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er noe misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen, noe som kan indikere høy fuktbelastning. Det er ett skår i en flis ved vegghengt klosett.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Silikonfugene i dusjsonen anbefales skiftet ut.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja
Observe avvik: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall	
Oppsummering overflate gulv	TG-2
Det er for lite fall utenfor dusjsonen, noe lekkasjevann vil da trolig ikke ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en oppkant ved baderomsdør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.	

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?	Ikke kontrollert
Utførelsen av membran/tettesjikt rundt sluk er ikke tilgjengelig for kontroll ved visuell befaring.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Det er ukjent alder på membranen.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Det er ukjent alder på membranen. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet utstyr
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres bedre tilluft.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.30 Våtrom: Vaskerom

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er "renovert" i 2020, ifølge tidligere boligsalgsrapport.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Malt himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Det mangler "lokk" på inspeksjonsluke ved vegghengt wc.	
Det anbefales å montere "lokk" på inspeksjonsluke ved vegghengt wc.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)
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?	Ikke kontrollert
Utførelsen av membran/tettesjikt rundt sluk er ikke tilgjengelig for kontroll ved visuell befaring.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Det er ukjent alder på membran.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Det er ukjent alder på sluk. Utførelsen vedrørende membran og klemring var ikke mulig å kontrollere.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant, Annet
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Observerte avvik: Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning Beskrivelse: Servantskap er noe fuktskadet.	
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Servantskap er noe fuktskadet.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt fordi konstruksjonene tilstøtende våtsone ikke er tilgjengelige. TG-2 er satt på bakgrunn av begrenset kontroll, med usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke framlagt	

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.31 Innerdører	TG-2
Beskrivelse	
Malt profilert innedør. Finert innerdør. Eikedører.	
Er det registrert avvik?	Ja
Håndtaket er montert opp/ned på en dør i kjeller. Baderomsdør i kjeller er "kappet av " og subber i gulvet.	
Oppsummering	TG-2
Håndtaket er montert opp/ned på en dør i kjeller. Baderomsdør i kjeller er "kappet av " og subber i gulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre baderomsdør som subber i gulv.	

6.32 Overflater på innvendige gulv	TG-1
Beskrivelse	
Parkett og fliser.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det registreres "hul lyd" i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag) i kjellergulv. Dette kan føre til at gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.	

6.33 Overflater på innvendige vegger	TG-1
Beskrivelse	
Malte flater.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.34 Overflater på innvendige himlinger	TG-1
Beskrivelse	
Malte flater.	
Er det registrert avvik?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.35 El. varme	
Beskrivelse	
Det er varmekabler i entré/trappegang (1. etasje), trappegang/kjøkken (kjeller) og på begge bad. Panelovner. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.	

6.36 Garasje	TG-1
Beskrivelse	
Støpt betongdekke med fliser. Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel. Saltak i tre, tekktet med takstein. Leddport med motor. Boddør. Vinduer.	
Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det er enkelte hull og skader i gipsplater. Hull og skader i gipsplatene er i hovedsak et estetisk forhold og kan medføre behov for utbedring av overflatene. Boddør subber i karm. Dette kan medføre at boddører blir noe skadet på sikt. Det mangler 2 festeringer på downlights. Dette medfører at downlightspærene henger litt ned.	
Det anbefales å utbedre enkelte hull og skader i gipsplater. Det anbefales å justere boddør. Det anbefales å utbedre 2 festeringer på downlights.	

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Tuenveien 8A, 2000 LILLESTRØM

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tuenveien 8A

Tuenveien 8A

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?

2021

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.

Eieren har bodd i boligen under hele eierskapet.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Dippner, Kevin Gordon

Selger

Dippner, Mari Christin

Forbehold

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

Side 1

78

TUENVEIEN 8A

PROAKTIV.NO

79



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2021

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Elektrosmose-systemet



8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fuktstopper AS

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
Skjeggkre. Ble fjernet av faglært med gift i 2022, ikke sett noe etter det.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 52421220

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kevin Gordon Dippner	2026-08-14	Mari Christin C Andersen	2026-08-14
Identification		Identification	
 Kevin Gordon Dippner		 Mari Christin C Andersen	



Energiattest



Adresse Tuenveien 8A, 2000 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 17.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-334004
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150368553
Gårdsnummer 409	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1950	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 135,0 m²	Oppvarmet bruksareal 135,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

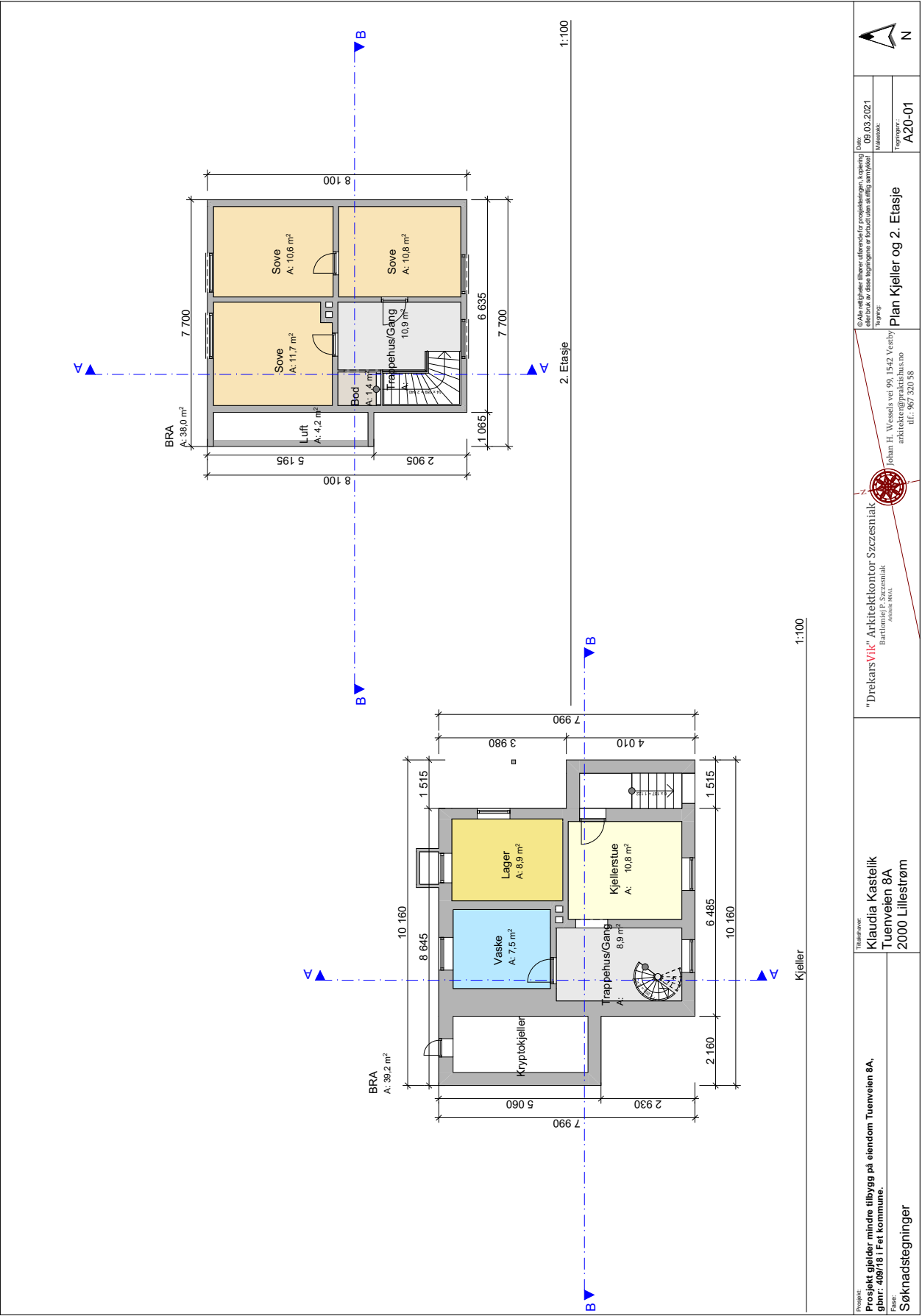
Pr. KVM pr. år 298,15 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 335,67 kWh/m²	Totalt levert pr. år 45 316 kWh
--	---



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



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

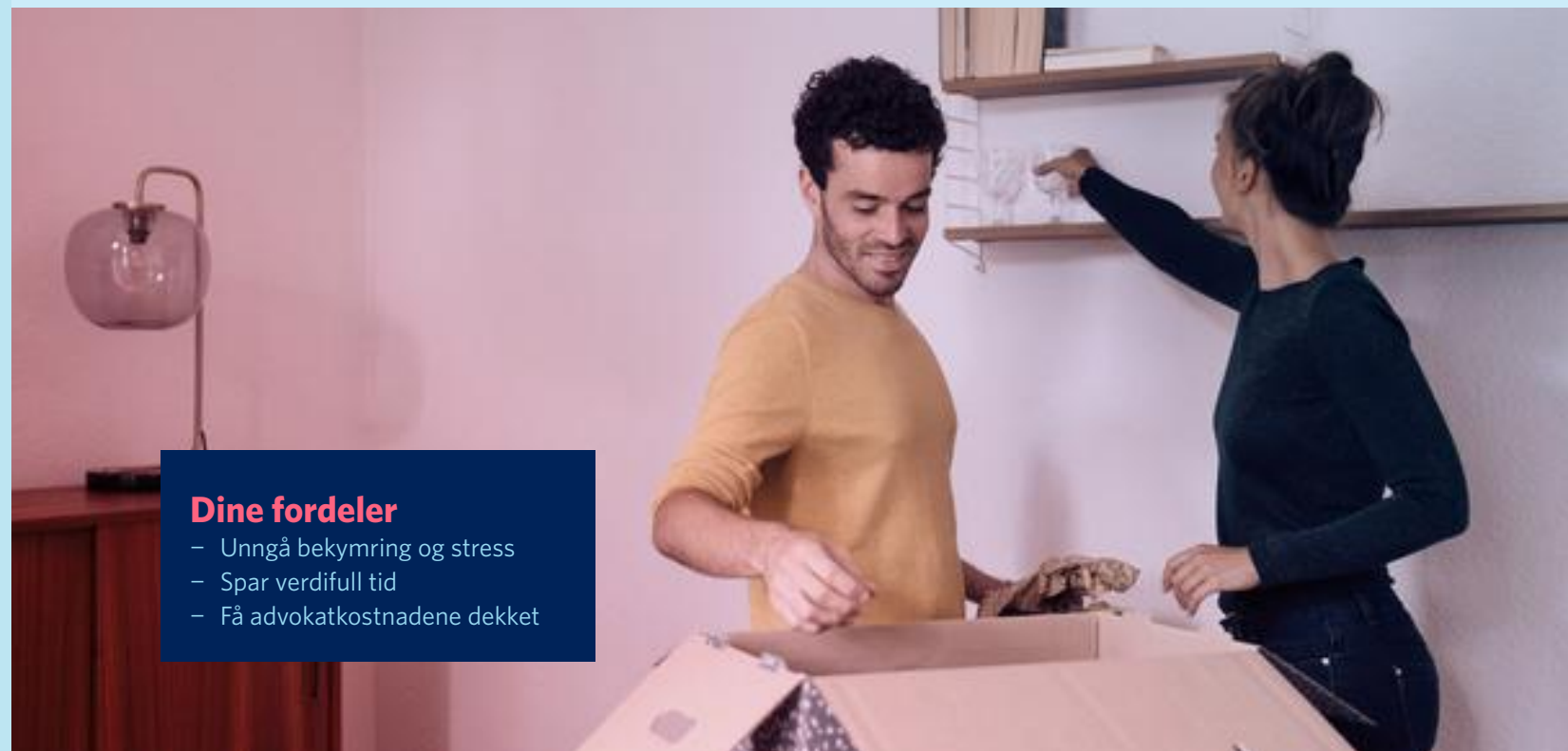
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. 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.

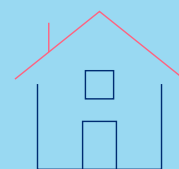
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILER 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tuenveien 8A, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 409, bnr. 18, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260121
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

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

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. For 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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

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.

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.

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.

Notater



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