

# PROAKTIV

Barnevennlig og etablert  
nabolag, like ved barneskolen

Koselig enebolig over  
tre plan på Vigernes

SIGURDS GATE 9



## 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

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



## VELKOMMEN TIL SIGURDS GATE 9

Koselig enebolig over 3 plan på frodig hjørnetomt. Sydvestvendt uteplass og parkering. 3 soverom. Gangavstand til skolen

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Sigurds gate 9, 2004  
LILLESTRØM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 81, bnr. 649, i Lillestrøm  
kommune

**Prisantydning:** 6.790.000,-

**Omkostninger:** 189.000,-

**Totalpris:** 6.979.000,-

**Kommunale avgifter:** 15.395,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1933

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 118 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 118 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering utendørs på  
tomten.

**Tomt:** 457.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: F.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	22
Fasade/ute	Inngang	Stuer	Kjøkken
24	27	32	34
Bad	Soverom	Plantegninger	Boligen i bilder
38	44	102	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Ingen over, ingen ved siden!  
Topp service fra A til Å!”

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

“Meget ryddig og profesjonell. Strålende kommunikasjon under hele prosessen. Alle møter med megler og fotograf var presise og ærlige. Lasse kan sterkt anbefales.”

Andreas Sørby Nilsen

“Tilgjengelig, hyggelig,  
imøtekommende, profesjonell.  
Dyktig.”

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

“Grundig i prosessen til og med overdragelsen og sluttoppgjøret. Kjøper fikk inntrykk av at megleren også tok vare på de i hele prosessen. Rask på ved endringer underveis. Fleksibel med hensyn til blant annet endringer i salgsoppgaver etc. Jovial og ikke en typisk "megler", men en som kunne sette seg inn i selgers måte å resonnerer på.”

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig  
megler!”

“Er veldig fornøyd med hele prosessen! Fra start til mål! Vi har fått god og tett oppfølging fra megler og han var alltid tilgjengelig for å svare på spørsmål. Salgsprosessen gikk raskt og vi fikk solgt raskt. Vi er veldig godt fornøyd og anbefaler dere og megler Lasse Ullereng på vårt sterkeste! Utrolig profesjonell og dyktig megler!”

Runar Svorkmo

“Jeg kommer alltid til å benytte  
meg av Lasse som megler ved  
egne salg i fremtiden.”

“Jeg kan anbefale Lasse på det sterkeste til alle mine venner og bekjente. Jeg kommer alltid til å benytte meg av han som megler ved egne salg i fremtiden. Han er veldig profesjonell, har god kunnskap og hadde god oppfølging gjennom hele prosessen.”

Millie Marie Svartrud

“Har aldri opplevd slik høy  
servicegrad noe annet sted.”

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

“Hadde 4 meglere på befaring, men Lasse skilte seg ut, han var godt forberedt, positiv, men realistisk og fikk inntrykk av en dyktig og genuin megler. Han var alltid tilgjengelig og absolutt en trygg megler å ha med seg på mitt første boligsalg. Salg gikk over forventning i et ganske labert marked, og sitter igjen storfornøyd med salget og prosessen rundt”

Martine Stefania Bergkvist

“Jeg er meget fornøyd med en  
salgsprosess som var  
førsteklasses fra A til Å.”

“Lasse er en hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler, og prosessen med å selge gikk både knirkefritt og gav en bedre pris enn jeg hadde forventet.”

Anders Nordli

“Alt gikk som planlagt og bra  
gjennomført med god info hele  
veien”

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

“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.”

**Salgsleder/Eiendomsmegler  
MNEF/Partner:** Lasse Ullereng



**Lasse Ullereng**  
Partner/Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 959 11 668  
**E-post:** lu@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## SIGURDS GATE 9

I sin karriere har Lasse bidratt til at kontorene han har jobbet på har hatt svært høy kundetilfredshet. Selv ligger han helt i toppen av kjedens egne målinger når kundenes tilbakemeldinger summeres opp. Det skyldes at han bruker mye tid på hvert eneste oppdrag og alle oppdragsgivere. Han forteller hva han skal gjøre. Og han gjør det han har sagt han skal gjøre.

Det er forskjell på å spille ludo og å spille sjakk. I det første spillet er det flaks og uflaks som bestemmer. I sjakk vinner den som har den beste planen, den som til enhver tid gjør de rette trekkene. For Lasse er det å megle boliger som å spille sjakk. Han overlater ingenting til tilfeldighetene.

Huset i Sigurds gate 9 har en barnevennlig og god beliggenhet på Vigernes, kun 3 minutters gange fra barneskolen. I gangavstand ligger også flere barnehager, bussholdeplass og gode fritidsaktiviteter for barn og unge.

Her bor man i et etablert nabolag, samtidig under 10 minutters gange inn til sentrumskjernen i Lillestrøm.

Eneboligen går over tre etasjer og har en god planløsning tilpasset familielivet.

Her har man de sosiale rommene i inngangsetasjen sammen med bad/vaskerom og entré, og i 2. etasje finner man tre soverom sammen med bod og wc. Kjellerareal på ca. 60m<sup>2</sup> med fire boder.

Inngjerdet hageareal vendt mot sydvest. Frodig beplantning, terrasse og steinlagt parkeringsareal.

Bytte av tak, yttertak og isolering i tak 2015, og nesten alle vinduer er fra 2020/2024. Påbyggd bad fra 2020.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:  
**Lasse Ullereng**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# BO GODT I LILLESTRØM

**Kommune:** Lillestrøm / **Område:** Vigernes

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

## Beliggenhet

Sigurds gate 9 ligger fint til på Vigernes i etablert og barnevennlig område, rett utenfor sentrumskjernen. Likevel er det kort gangavstand til alt av moderne fasiliteter i byen. Det er heller ikke lange veien til fine rekreasjonsområder, blant annet langs Nitelva.

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Roald Amundsens gate Linje 320, 470, 480, 490	3 min 🚶 0.3 km
🚉	Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.5 km
🚉	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 21.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	27 min 🚶

## DAGLIGVARE

	Rema 1000 Meierikvartalet	12 min 🚶
	Coop Extra Kjerulfs Gate	12 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦	Lillestrøm Torv	13 min 🚶
🏪	Vitusapotek Lillestrøm Torv	13 min 🚶

## SPORT

🏃	Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏃	Øyerens plass - balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏊	EVO Lillestrøm	13 min 🚶
🏊	Fresh Fitness Lillestrøm	16 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	5 min 🚶
🚗	Lading Meierikvartalet P-hus - 1493	11 min 🚶



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

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

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

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

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

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

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



lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkel.

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

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

### Bebyggelse

Veletablert og barnevennlig nabolag bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse

## SKOLER

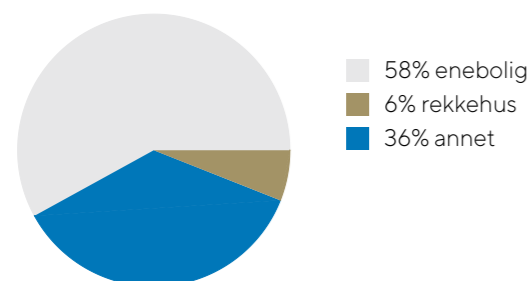
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Stav skole (8-10 kl.) 423 elever, 16 klasser	10 min 4.6 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	10 min 4.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20 min 1.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 2.9 km

## BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	2 min 0.2 km
Lillehagen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	17 min 1.5 km



## BOLIGMASSE





HUSET LIGGER I ET  
ETABLERT  
ENEBOLIGSTRØK,  
RETT UTENFOR  
LILLESTRØM SENTRUM





## SYDVESTVENDT UTEAREAL

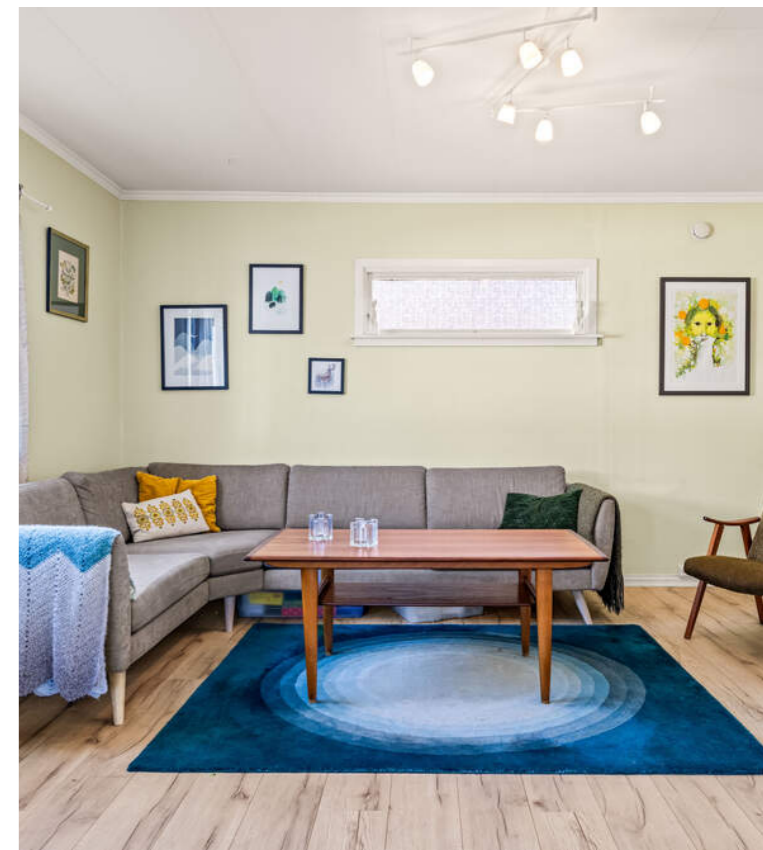
Tomten og hagen for øvrig, er inngjerdet og har frodig beplantning, gruslagte internveier og gressplen med plass til lek og rekreasjon. Det er blomsterbedd, dyrkekasser, busker og trær.

I tilknytning til den ene stuen i inngangsetasjen, ligger en terrasseplattning på ca. 26 kvm. Hagearealet og terrassen vender mot solrike sydvest. En lun og hyggelig uteplass med god plass til grill og utemøbler. Plastfliser på dekket, terrassedør fra 2020, utebelysning på vegg og markise.

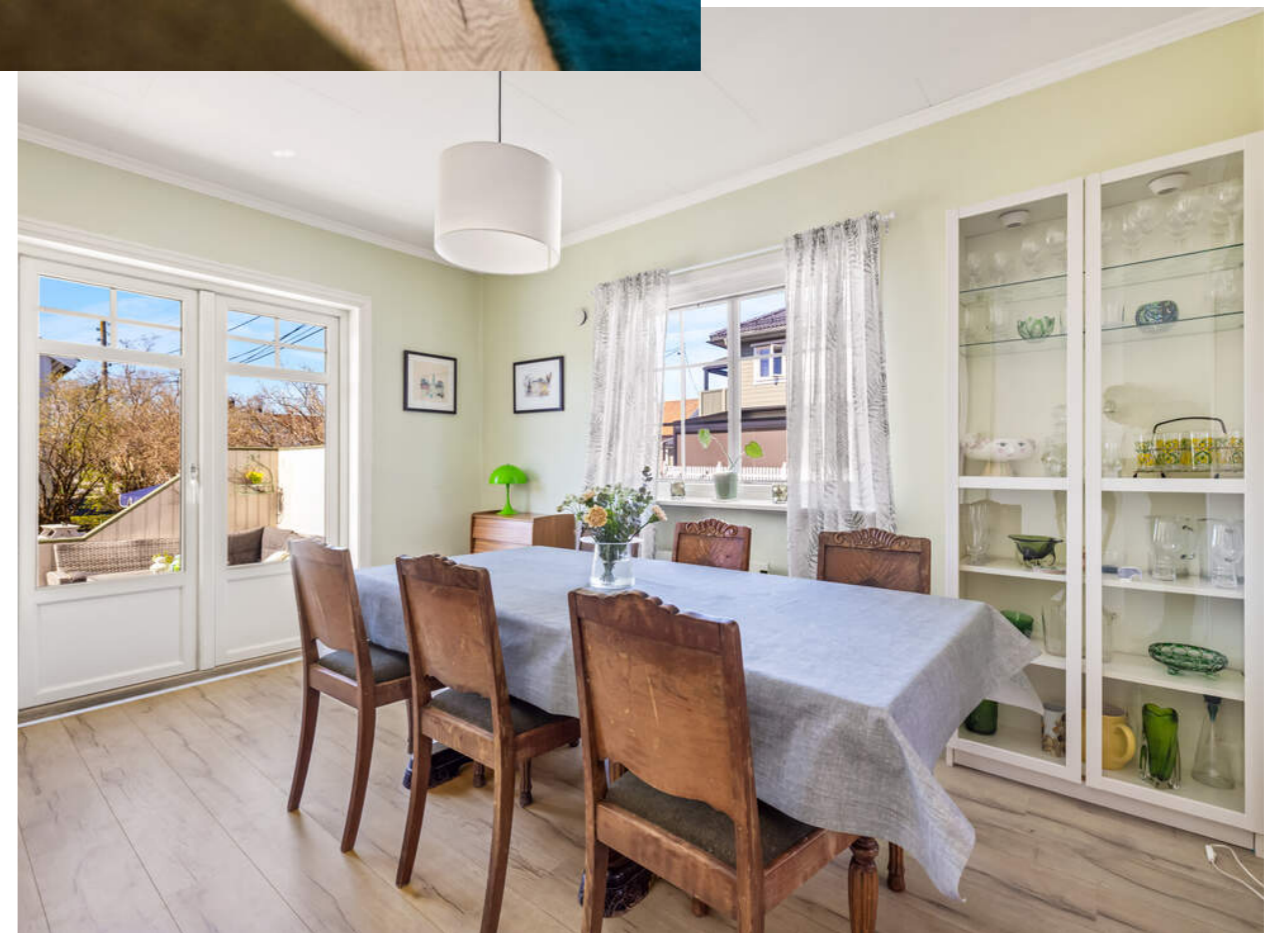


Lunt og hyggelig inngangsparti med entré og gang. Entreen har god plass til smarte oppbevaringssystemer og har praktisk adkomst inn til badet. Nye varmekabler fra 2016.





TODELT STUELØSNING  
I INNGANGSETASJEN







## KJØKKENROM MED TO INNGANGER

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har adkomst både fra spisestuen og i fra trappegangen. Et romslig og funksjonelt kjøkken fra 2020 med takhøy innredning langs to vegger og godt med skap- og skuffeplass. Pen innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Ovn og mikro er plassert i ergonomisk høyde. Det er også integrert kjøleskap. Kjøkkenrommet har også plass til spisebord. Vinduet ble skiftet i 2020.



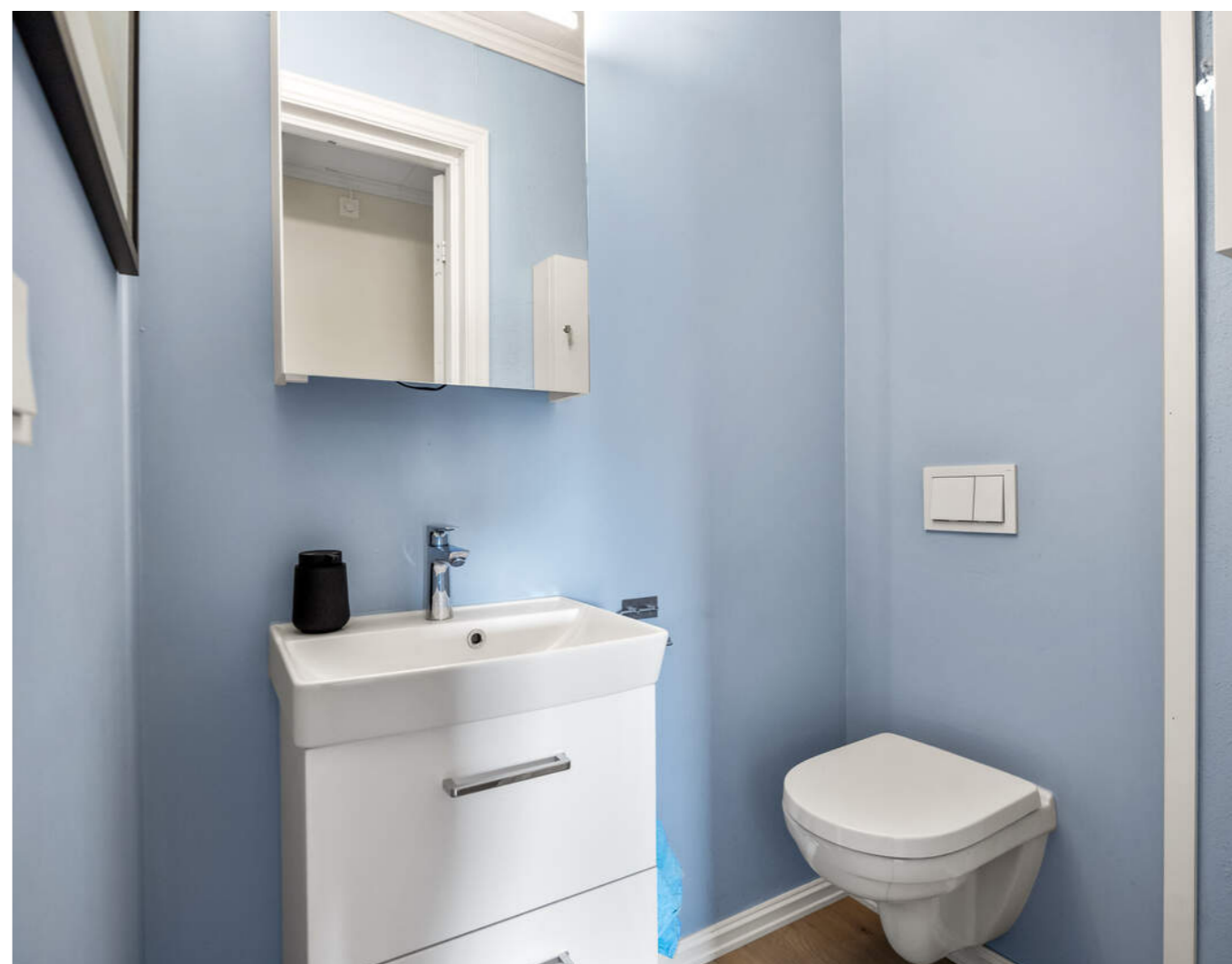


## TOALETTROM VED SOVEROMSAVDELINGEN

Praktisk toalettrom i 2. etasje med laminatgulv, glatte veggflater og malt takes. Utstyrt med vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon og speil.

### PÅBYGD BAD I 1. ETASJE

I 1. etasje ligger et påbygd bad/vaskerom med flislagt gulv med varme og baderomsplater på veggene. Badet har vegghengt toalett, badekar, dusj med innfellbare dører, dobbel servant med skuffeseksjon og speilskap med belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.





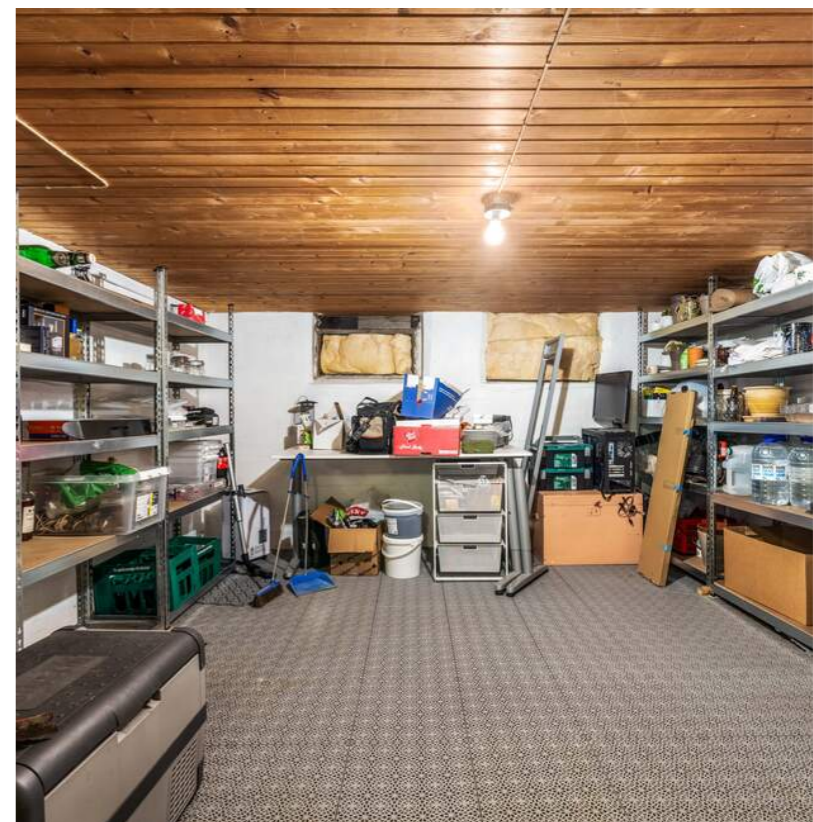
Meget familievennlig planløsning med tre gode soverom plassert på samme plan.







KJELLERETASJE



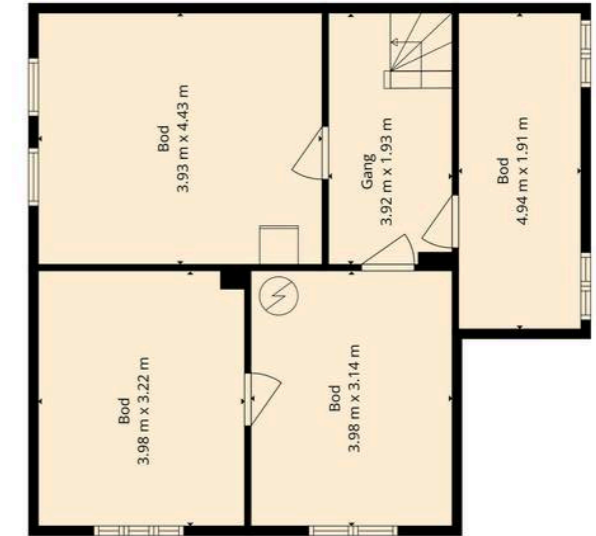
# PLANTEGNINGER



Planutkastet er ikke i målestokk. Oppgitt mål er innvendig. Og kan ikke betraktes som eksakte. Planutkastet er kun til illustrasjon og det tas ikke ansvar for det.



Planutkastet er ikke i målestokk. Oppgitt mål er innvendig. Og kan ikke betraktes som eksakte. Planutkastet er kun til illustrasjon og det tas ikke ansvar for det.



Planutkastet er ikke i målestokk. Oppgitt mål er innvendig. Og kan ikke betraktes som eksakte. Planutkastet er kun til illustrasjon og det tas ikke ansvar for det.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering utendørs på tomten.

## Tomtestørrelse

457 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Steinbelagt innkjørsel med plass til kjøretøyet. Tomten og hagen for øvrig, er inngjerdet og har frodig beplantning, gruslagte internveier og gressplen med plass til lek og rekreasjon. Det er blomsterbedd, dyrkekasser, busker og trær. I tilknytning til den ene stuen i inngangsetasjen, ligger en terrasseplattning på ca. 26 kvm. Hagearealet og terrassen vender mot solrike sydvest. En lun og hyggelig uteplass med god plass til grill og utemøbler. Plastfliser på dekket, terrassedør fra 2020, utebelysning på vegg og markise.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

### TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Takkonstruksjon/loft: Det er observert og registrert fukt i under taket. Det ble målt 30% fuktkvote.

- Innvendige trapper: Det er observert stor åpning mellom trapp og vegg/himling.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det er opplyst at arbeid på det elektriske anlegget er utført av ikke registrert elektriker.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Svertesopp ble observert på kledning og vindskier.

- Vinduer: TG2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

Det er observert bruksmerker på ytterdør.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er observert bruksslitasje på trapp.

- Bad i 1. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrommet har kun lufting via åpning av dør, og mangler mekanisk eller naturlig ventilasjon.

- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket (men har kursoversikt).

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Drenering: Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

- Terrenforhold: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann.

- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012.

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

Tilleggsinfo: I etterkant av takstmannens besøk må det kommenteres noen avvik i rapporten - Det er gjennomført radonmåling på eiendommen med målesresultater under tiltaksgrensen. Selger mener det er drengum og drengplast rundt kjelleren og antar at dreneringen er vesentlig nyere, men har ingen dokumentasjon knyttet til dette. Lufting på tak utbedres før overtagelse. Gammel oljetank står i kjeller.

### Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS (befaringsdato: Mandag, 22. desember 2025)

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bom (løs flis) på gulvfliser 1. etasje.

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

2024. Montering av toalett og servant i 2. etasje.

2020. Bygget nytt bad i 1. etasje.

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

Lekket vann inn rundt pipa i 2. etasje. Det ble byttet pipebeslag.

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

2015. Byttet tak, yttertak og isolering av tak.

2020. Det ble satt inn ny terrassedør og byttet vinduer på kjøkken, bad og vindfang i 1. etasje.

2024. Byttet vinduer i 2. etasje og trappeoppgang.

2020. Påbygg utvidelse av bad.

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

Hatt noen cm vann i deler av kjelleren 2 ganger pga lekkasje i rørledning i gata samtidig med mye nedbør.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nytt anlegg i stue og 2. etasje. Kontrollert av faglært i 2016.

2016. Nye varmekabler i vindfang.

2020. Nytt anlegg bad, kjøkken og deler av stue samt nytt sikringskap.

2024. Nytt anlegg 2. etasje.

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

2020. Rørøpplagg til nytt kjøkken og bad 1. etasje. Nytt rørøpplagg til fremtidig toalett 2. etasje.

2024. Rørøpplagg til nytt toalettrom 2. etasje.

2018. Montert varmepumpe.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Fjernet parafinovn og dagtank, satt inn syrefast stålrør i pipe og byttet feieluke i kjeller. Installert ny peisovn.

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

Sporadiske observasjoner av pelsbiller.

I en periode var det brudd i vannledning i gate. I samme periode var det mye nedbør. Ett avløpsrør som tidligere eier hadde kappet over og som nåværende eier trodde var tettet, ble åpnet opp pga oppsig av vann. Dette medførte at noen få rotter fikk tilgang til det ene rommet i kjelleren. Det ble utført utbedringer og ingen rotter ble tatt i feller. Det har etter utbedringer ikke vært noen problemer med rotter.

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

Takstmann observerte svertesopp på loftet.

- Er det utført radonmåling?

2015/2016. Målt i 1. etasje: 106 Bq/m<sup>3</sup> i spisestue og 71 Bq/m<sup>3</sup> kjøkken. Soverom 94 Bq/m<sup>3</sup>.

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

Alle vinduer bortsett fra 3 i stue er byttet i 2020 og 2024. Småsprekker på ny puss (2020) på mur i kjøkken. Sprekk i plate i stuevegg. Det ble lagt ekstra isolasjon i gulv, støydempende laminat og dører i 2 etasje ved oppussing i 2024. Det

fremkommer at drenering er byttet før 2014 av tidligere eier. Antageligvis ifm nytt bad i 2009 da avløp er byttet. Det er moderne drenekum ute og grunnmurspapp.

### Innhold

Boligen går over tre plan + loft, og består av følgende; Kjeller: gang og fire boder.

1. etasje: kjøkken, bad, entré, gang, stue og spisestue.
2. etasje: toalettrom, gang, bod og tre soverom.

### Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 68 kvm  
Total BRA: 68 kvm

2. etasje

- BRA-i: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 26 kvm

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

### Ikke målbare arealer

60 kvm kjeller. Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.85m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.

Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Lunt og hyggelig inngangsparti med entré og gang. Entreen har god plass til smarte oppbevaringssystemer og har praktisk adkomst inn til badet. Nye varmekabler fra 2016. Ytterligere lagringsplass i trappegangen som har videre adkomst inn til kjøkkenet og stuene.

Huset har en todelt stueløsning med naturlige soner til sofagruppen og spisebordet. Begge rommene har lyse overflater, laminatgulv og vinduer med sprosser. I den ene stuen er det både vedovn og varmepumpe.

Det ble lagt ekstra isolasjon i gulv, støydempende laminat og dører i 2. etasje ved oppussingen i 2024.

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har adkomst både fra spisestuen og i fra trappegangen. Et romslig og funksjonelt kjøkken fra 2020 med takhøy innredning langs to vegger og godt med skap- og skuffeplass. Pen innredning med profilerte, heltre fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Ovn og mikro er plassert i ergonomisk høyde. Det er også integrert kjøleskap. Kjøkkenrommet har også plass til spisebord. Vinduet ble skiftet i 2020.

I 1. etasje ligger et påbygd bad/vaskerom med flislagt gulv med varme og baderomsplater på veggene. Badet har vegghengt toalett, badekar, dusj med innfellbare dører, dobbel servant med skuffeseksjon og speilskap med belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Meget familievennlig etasje med tre gode soverom plassert på samme plan. Alle rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. I mellom soverommene ligger også en innvendig bod.

Praktisk toalettrom i 2. etasje med laminatgulv, glatte veggflater og malt takess. Utstyrt med vegghengt toalett og servant med skuffeseksjon og speil.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Det er montert varmepumpe (2018) og vedovn i stuen. Varmekabler på badet og i entreen.

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

### Info strømforbruk

Selger hadde et strømforbruk på ca. 13056 kWh i fjor. Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Modernisering og påkostninger

- Byttet tak 2015
- Bygd på huset samt renovert kjøkken 2020
- Totalrenovert andre etasje 2024



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.498.230,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.992.920,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

Vannmåler er installert, og avgift vil variere etter forbruk.

Opplyste tall er basert på prognose for 2025.

### Kommunale avgifter

15.395,- for 2025

### Eiendomsskatt

1.475,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen med 2 terminer i året.

### 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

Kommunale avgifter

Forsikring. Selger har betalt kr. 10260,- pr. år for forsikring.

Fremtind.

TV/internett. Selger har betalt kr. 270,- pr. mnd for TV og kr.

1069,- pr. mnd for internett. Altibox.

Strøm etter forbruk.

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

### Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.

## 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger oversendt fra kommunen på huset datert tilbake til 1911 (stemplet av Stadsingeniøren Lillestrøm) og 1913 (stemplet av Stadsingeniøren Lillestrøm) som kan antyde at huset kan være oppført for første gang i denne tidsperioden og trolig godkjent av kommunen. Basert på historiske kilder var stadsingeniøren i Lillestrøm en teknisk etat/stilling ansvarlig for byplanlegging, infrastruktur og kommunaltekniske oppgaver i tidligere Skedsmo kommune. I matrikkelen hos kommunen er det oppgitt byggeår 1932 og at eiendommen er tatt i bruk i 1933, men dette kan henge sammen med søknad om utgraving av kjeller fra 1932. Tomten er iflg. grunnboken fradelt/opprettet i 1924. Derfor er det noe usikkerhet knyttet til faktisk byggeår og oppføring. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse fra huset ble oppført og dette er ikke uvanlig grunnet byggets alder. Krav om ferdigattest kom første gang med bygningsloven av 1924. Bygninger fra starten av 1900-tallet har normalt derfor ikke slik dokumentasjon.

Det foreligger byggeanmeldelse godkjent av Lillestrøm bygningsråd for graving og støping av kjeller datert 9/5-1932, med tilhørende tegninger.

Det foreligger byggeanmeldelse godkjent av Lillestrøm bygningsråd for påbygging av inngangsparti datert 20/3-1959, med tilhørende tegninger.

Det foreligger tillatelse til tilbygg(våtrom) og fasadeendring(terrasse) godkjent av Lillestrøm kommune 10/6-2020, med tilhørende tegninger og ferdigattest for tiltaket datert 9/2-2026.

Det foreligger tillatelse til bruksendring av loftsetasje i bolig datert 11/2-2026, med tilhørende tegninger og ferdigattest for tiltaket datert 11/3-2026.

Det foreligger godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens bruk.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

3205/81/649:

21.02.1972 - Dokumentnr: 100926 - Bestemmelse om

bebyggelse

Bestemmelse om kloakkledning

Eldre bestemmelse som sier at eiendommen kun skal bebos

av en familie fra det tidspunktet boligen tas i bruk og inntil

avløpet er koblet til offentlig renseanlegg.

Kan ikke sees å være gjeldende lengre.

06.03.1992 - Dokumentnr: 3324 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2027

Nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold og ev.

reparasjoner på rør og kabler som krysser eiendommen gnr.

81, bnr. 649. Solidarisk ansvarlige for delen av rørnettet som er

felles for eiendommene.

24.03.2026 - Dokumentnr: 329267 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aure & Valskaar AS

Org.nr: 980 132 455

Elektronisk innsendt

Sikringsobligasjon tinglyst av megler ifbm. salget. Slettes i

etterkant av overtagelse.

26.11.1924 - Dokumentnr: 800126 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:246

04.08.1970 - Dokumentnr: 104109 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2027

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til småhusbebyggelse ihht.

kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel er bestemmende.

Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:

Eiendommen ligger delvis i grønn støysone - kart for strategisk støykartlegging.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstsone.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfarreområde.

I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire.

## Kjerneinformasjon

Kopi av DOK-analyse, reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat innkjørsel. 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

Selger fikk gjennomført radonmåling på eiendommen i 2015/2016. Dokumentet/rapporten kan oversendes interessenter på forespørsel til megler. Det ble gjennomført målinger i stue/spisestue, kjøkken og ett soverom. Resultatet av målingen viser årsmiddelverdier under tiltaksgrense.

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

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

6 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
169 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
171 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
189 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring

))

-----  
6 961 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 979 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

### 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### 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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger

## Kjerneinformasjon

og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

#### **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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme 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 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.

## Kjerneinformasjon

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.

Star Wars lampe på det ene soverommet medfølger ikke. Løse speil i gang oppe, gang nede og det lille på hovedsoverom medfølger ikke.

Hattehylle i gangen medfølger ikke. Dersom kjøper ikke ønsker glassdør inn til stuen så vil selger ha med seg den videre.

### Eier

Eva Carina Nordby Låte  
Jan Øyvind Låte

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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.



Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM

22 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sigurds gate 9	Sigurds gate 9	

### 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?

05.03.2014

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.

12 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Låte, Eva Carina Nordby

Selger

Låte, Jan Øyvind

### Forbehold

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

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette 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

##### Beskriv feilen og omfanget

Bom (løs flis) på gulvfliser 1. etasje

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.1.2 Årstall

2024

##### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av toalett og servant i 2. etasje.

##### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Comfort Akershus rør AS

##### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 2.2.2 Årstall

2020

##### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt bad i 1. etasje.

##### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thygesen AS, Comfort Akershus AS, Strømmen Keramiske Håndverk AS, Skogheim einstallasjon AS

##### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

Side 2



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### Beskriv feilen og omfanget

Lekket vann inn rundt pipa i 2. etasje. Det ble byttet pipebeslag.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.1.2 Årstall

2015

##### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak, yttertak og isolering.

##### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thygesen AS

##### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.2.2 Årstall

2020

##### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt inn ny terrassedør og byttet vinduer på kjøkken, bad og vindfang i 1. etasje.

##### 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thygesen AS

##### 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 4.3.2 Årstall

2024

##### 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer i 2. etasje og trappeoppgang.

##### 4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thygesen AS

##### 4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



Ja  Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
2020

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

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Påbygg utvidelse av bad.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Thygesen AS

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

### Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv omfanget

Hatt noen cm vann i deler av kjelleren 2 ganger pga lekkasje i rørledning i gata samtidig med mye nedbør.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2014

Side 4



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

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Nytt anlegg i stue og 2. etasje. Kontrollert av faglært i 2016.

10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
2016

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nye varmekabler i vindfang.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Slorbak & Thoresen AS

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

10.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**  
2020

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt anlegg bad, kjøkken og deler av stue samt nytt sikringsskap.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Skogheim el installasjon AS

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

10.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**  
2024

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

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt anlegg 2. etasje.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Skogheim el installasjon AS

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

Side 5



## 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

13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Røropplegg til nytt kjøkken og bad 1. etasje. Nytt røropplegg til fremtidig toalett 2. etasje.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Comfort Akershus Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

13.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

13.2.2 Årstall  
2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Røropplegg til nytt toalettrom 2. etasje.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Comfort Akershus rør AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 6



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montert varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Keli AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Fjernet parafinovn og dagtank, satt inn syrefast stålrør i pipe og byttet feieluke i kjeller. Installert ny peisovn.

## 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?  
Sporadiske observasjoner av pelsbiller.

I en periode var det brudd i vannledning i gate. I samme periode var det mye nedbør. Ett avlopsrør som tidligere eier hadde kappet over og som nåværende eier trodde var tettet, ble åpnet opp pga oppsig av vann. Dette medførte at noen få rotter fikk tilgang til det ene rommet i kjelleren. Det ble utført utbedringer og ingen rotter ble tatt i feller. Det har etter utbedringer ikke vært noen problemer med rotter.

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?

Side 7



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Takstmann observerte svertesopp på loftet. Mangelfull ventilasjon påpekt fra takstmann på loft og oppholdsrom i 2. etasje vil bli utbedret av nåværende eier.

- 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 søknadspålitige 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

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

2015/2016. Målt i 1. etasje: 106 Bq/m<sup>3</sup> i spisestue og 71 Bq/m<sup>3</sup> kjøkken. Soverom 94 Bq/m<sup>3</sup>.

- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Alle vinduer bortsett fra 3 i stue er byttet i 2020 og 2024.

Side 8



Det ble lagt ekstra isolasjon i gulv, støydempende parkett og dører i 2 etasje ved oppussing i 2024.

Småsprekker på ny puss (2020) på mur i kjøkken.

Sprekk i plate i stuevegg.

Det fremkommer at drenering er byttet for 2014 av tidligere eier. Antageligvis ifm nytt bad i 2009 da avløp er byttet. Det er moderne drenskum ute og grunnmurspapp.

I forbindelse med oppussing vinteren 2023/24 froys rør i dusj 1. etasje og toalettrom 2. etasje. Dette pga lav utetemperatur og eier ikke bodde i huset under oppussingen.

**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 31262395**

Side 9

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Eva Carina Nordby Låte	2026-04-22	Jan Øyvind Låte	2026-04-22
Identification  Eva Carina Nordby Låte		Identification  Jan Øyvind Låte	

### Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Eva Carina Nordby Låte	22/04-2026 22:22:33	BankID OIDC High
Jan Øyvind Låte	22/04-2026 22:23:46	BankID OIDC High

---

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



# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 81, bnr. 649



Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.12.2025    Rapportdato: 30.12.2025    Oppdragsnr.: 13907-3332    Eiendomsverdi ref nr: CC7571

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen  
 Uavhengig Takstingeniør  
 jo@takstpartner.no  
 922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 2 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 3 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 4 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Enebolig som er bygget i 1933.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. I følge selger er det utført egen innsats på det elektriske anlegget. Det bemerkes at ved en del egen innsats kan det ikke forventes at arbeider fremstår som fagmessig utført og det kan være skjulte feil og skader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

### Enebolig - Byggeår: 1933

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk/tømmer utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass. Malte trevinduer med 3-lags glass, produksjonsår 2020/23.

3 lags isolerglass terrassedør fra 2020 En malt ytterdør med glassfelt.

Utgang fra spisestue til platting med plastfliser, størrelse er ca. 26m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, malt betong gulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater, malt panel og malt betong.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6,5 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

##### Toalettrom

Gulv: Laminat  
Vegger: Malte glatte flater.  
Himling: Malt takess .  
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.  
Lufting: Via åpning av dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2020 og 2023. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast fra 2020 og 2023, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

##### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

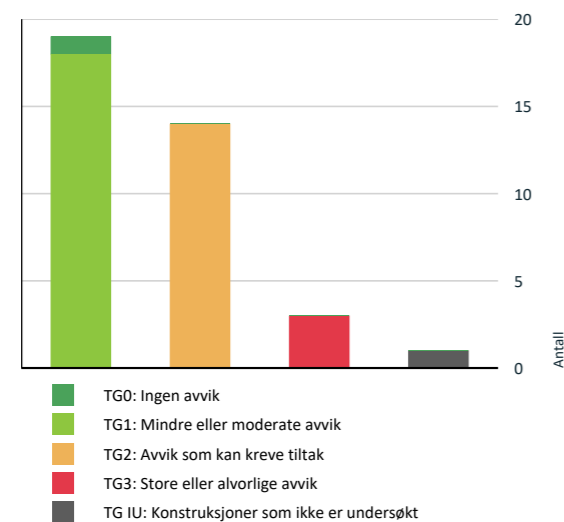
Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

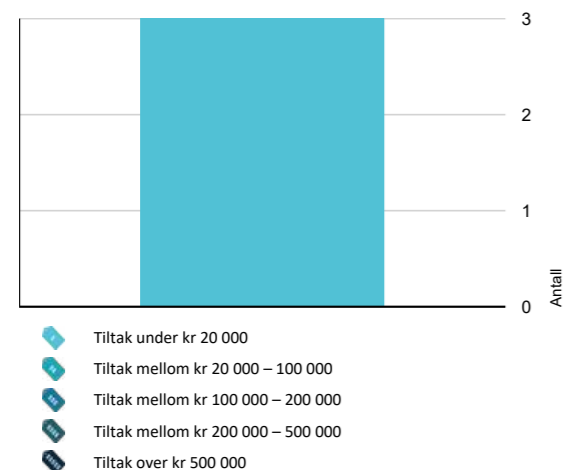
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 7 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 8 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1933	Eiendomsverdi.no
<b>Anvendelse</b>	
Brukes som bolig.	
<b>Standard</b>	
Se beskrivelse under konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b>	
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Enebolig med saltak tekkt med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk/tømmer utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

### 1 TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak som er tekkt med takstein. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 1 TO 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### 1 TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon/tømmer fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 9 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Svertesopp ble observert på kledning og vindskier. Svertesoppen kan sees som svarte prikker på malingsfilmen. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Deler av kledning ligger tett mot bakken noe som gir større fare for utvikling av råte.

Kledning med stedvis tørkesprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Kledning ligger tett mot bakken

Konsekvens:

Økt risiko for råte og soppangrep i nedre del av kledningen. Dette kan redusere levetiden betydelig og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg til bærende konstruksjoner.

Tiltak:

Sørg for tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng (minimum ca. 30 cm anbefales).

Vurder justering av terreng eller etablering av drenerende masser.

Kontroller kledningen for begynnende råteskader og skift ut skadet materiale.

Påfør overflatebehandling etter utbedring for å beskytte mot fukt.

Musesperre.

Konsekvens:

Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:

Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.

Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

Lite eller ingen lufting.

Konsekvens:

Når lufting mangler, kan fukt bli stående inne i konstruksjonen, noe som gir høy risiko for biologisk nedbrytning – spesielt råtesopp og mugg.

Dette gjelder både fukt som kommer utenfra (regn, snø, kondens) og innenfra (vanndamp fra oppholdsrom).

Tiltak:

Det er ikke behov for omfattende tiltak nå, men lokal utbedring anbefales for å forhindre fremtidige skader.

### 1 TO 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Saltak i treverk. Det er kun inspisert fra luke med lommelykt da det ikke er gangbart gulv. Det anbefales nærmere undersøkelse.

Det var ikke stige til loftsluke og derfor ikke mulig og komme på loft.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er observert og registrert fukt i under taket. Det ble målt 30% fuktkvote.

Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Svertesopp oppstår som følge av fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og indikerer at forholdene ligger til rette for biologisk vekst. Selv om svertesopp i seg selv ikke bryter ned treverket, kan det svekke overflatebehandling, forringe inneklimate og være en forløper til mer alvorlige fuktskader som råte.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 10 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Fukt i under tak.  
Konsekvens:  
Risiko for råte og muggvekst i takkonstruksjonen.  
Redusert bæreevne og levetid for treverk og isolasjon.  
Potensiell skade på innvendige overflater og økt kostnad ved forsinket utbedring.

Tiltak:  
Umiddelbar årsaks kontroll: Finn lekkasjepunkt eller ventilasjonsproblem.  
Midlertidig sikring for å hindre videre vanninntrenging.  
Utbedring av taktekkning og undertak, samt utskifting av skadet treverk og isolasjon.  
Fuktsanering og tørking med profesjonelt utstyr.  
Kontrollmåling etter utbedring.

Kostnadsestimering:  
Estimatet omfatter kun kostnaden for selve kontrollen. Det anbefales at det innhentes pristilbud fra kvalifisert entreprenør for eventuell videre utbedring, basert på funn fra kontrollen.

Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.

Svertesopp bør fjernes og dette kan gjøres med vask  
Rengjøring av angrepet treverk med egnet soppmiddel.  
Kontroll av ventilasjonsforhold på loftet – vurder etablering eller forbedring av lufting.  
Kontroll av dampsperre og eventuelle luftlekkasjer fra underliggende rom.  
Overvåk området for eventuell videre utvikling eller tilbakevendende fukt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TO 1 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, produksjonsår 2020/23.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappreport.  
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og doble glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappreport.  
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1974 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 11 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Det er observert sprekt glass i enkelte vinduer i kjeller.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:  
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:  
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.  
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Slitasje.  
Konsekvens:  
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:  
Skrap og rengjør karmene for løst maling og smuss.  
Utbedre sprekker med egnet tremal eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.  
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.  
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

### TO 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

En malt ytterdør med glassfelt.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Det er observert bruksmerker på ytterdør.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 12 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

### Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

### Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Kontroller ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

### Slitasje:

#### Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

### Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

### 1 TO 1 Dører

#### Beskrivelse

3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra spisestue til plattform med plastfliser, størrelse er ca. 26m<sup>2</sup>.

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv, malt betong gulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater, malt panel og malt betong.

Overflatebehandling himling: Malt takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på beforingen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 13 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

boligen har det.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Spisestue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

### Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

### 1 TO 2 Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

### 1 TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Kunde opplyser at det pipe er rehabilitert i 2014 og det er montert rør i innvendig pipe.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 14 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### TO 2 Innvendige trapper - 2

#### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom 1. etasje og kjeller.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stor åpning mellom trapp og vegg/himling. Stor åpning mellom trapp og vegg med fare for fall skyldes enten feilmontering eller mangelfull tilpasning. Åpningen er så stor at den utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Betydelig risiko for personskade ved fall gjennom åpningen.  
Manglende oppfyllelse av krav til sikkerhet i henhold til byggtknisk forskrift (TEK17).

Tiltak:

Umiddelbar sikring av åpningen med rekkverk, spiler eller annen barriere som oppfyller krav til høyde og åpning (maks 10 cm mellom spiler).  
Kontrollere festepunkter og stabilitet i trappen.

Vurdere helhetlig løsning for å sikre trappens side mot vegg/himling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom 1. etasje og 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er observert brukslitasje på trapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør påregnes vedlikehold av trapp.

Åpning og brukslitasje

Konsekvens:

For store åpninger gir økt risiko for fallulykker, spesielt for små barn. Brukslitasje kan redusere estetikk og komfort, men har mindre betydning for funksjon dersom konstruksjonen er stabil.

Tiltak:

Montering av sikringslister eller spiler for å redusere åpningene til under 10 cm. Vurder samtidig vedlikehold av trappen, som sliping og overflatebehandling, for å forlenge levetiden.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 15 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6,5 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Baderomsplater på vegger

Overflatebehandlinger: malte takplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 6,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 16 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap/sideskap, dobbel servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 4 Fukt i tilliggende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp med integrert ventilator. Integrert kjøleskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2020

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 17 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom

Gulv: Laminat

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malt takess .

Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil og lys.

Lufting: Via åpning av dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Toalettrommet har kun lufting via åpning av dør, og mangler mekanisk eller naturlig ventilasjon (f.eks. ventil i vegg eller tak). Dette er et avvik fra dagens forskriftskrav (TEK17) og anbefalinger i NS 3600, som krever tilfredsstillende ventilasjon for å sikre godt inneklima og redusere fuktbelastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Manglende lufting på toalettrommet

Konsekvens:

Dårlig luftutskifting kan gi luktproblemer og redusert komfort.

Økt risiko for kondens og fuktskader over tid, spesielt hvis rommet har vask eller er tilknyttet våtrom.

Kan påvirke inneklima og helse ved langvarig bruk.

##### Tiltak:

Installere ventil i vegg eller tak for naturlig avtrekk.

Alternativt montere mekanisk vifte med fuktstyring for bedre luftutskifting.

Manglende drenering fra susterne.

Konsekvens:

Skjulte lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader i vegg og gulv.

Risiko for muggvekst og konstruksjonsskader over tid.

Kostbar utbedring dersom skade oppdages sent.

##### Tiltak:

Installere lekkasjesikring med synliggjøring til gulv (f.eks. lekkasjeskål med drenering).

Alternativt montere inspeksjonsluke som gir visuell kontroll av sisternen og tilkoblinger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2020 og 2023. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 18 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør i fordelerskap er ikke merket men har kursoversikt.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### Merking av rør

Konsekvens:

Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

### Tiltak:

Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

### Manglende tettemuffer

Konsekvens:

Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

### Tiltak:

Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning. Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast fra 2020 og 2023, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 19 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner. Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

### Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftingsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### TO 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

194 liters varmtvannstank fra 2018

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El-tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

### Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

### Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, fyring med ved samt varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

### TO 3 Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.*

#### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningsakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 20 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

generelt grunnlag ut fra befaringdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 /2022**
  - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei 90% er utført av installatør. Stuer gjort selv etter NEK400, men sjekket av installatør i etterkant ifbm el-kontroll.**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Mesteparten har blitt byttet ut i to omganger. 2020 og 2022.**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Har blitt utført el-tilsyn. Ble kommentert på jordingspotensial. Fikk montert nytt jordspyd.**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

**Konsekvens:**  
Økt risiko for feil, varmgang og brannfare. Manglende kontroll kan innebære at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre fare for liv og helse samt økonomiske konsekvenser ved skade.

**Tiltak:**  
Bestill en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.  
Utarbeid dokumentasjon som samsvarserklæring og eventuelle rapporter fra kontroll.  
Utbedre eventuelle feil eller mangler som avdekkes under kontrollen.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 21 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Det er opplyst at arbeid på det elektriske anlegget er utført av ikke registrert elektriker. Dette utgjør en alvorlig sikkerhetsrisiko og er i strid med gjeldende forskriftskrav. Det anbefales umiddelbar kontroll og utbedring av autorisert fagperson

**Konsekvens:**  
Høy risiko for feilinstallasjoner som kan føre til elektrisk støt, brann eller skade på utstyr.  
Manglende dokumentasjon og samsvarserklæring gjør det umulig å bekrefte sikkerheten.

**Tiltak:**  
Få anlegget kontrollert av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.  
Utbedre eventuelle feil og mangler i henhold til gjeldende normer.  
Sørg for at det utstedes samsvarserklæring og dokumentasjon etter kontroll og utbedring.

### Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Estimering er kun satt til kontroll. Det anbefales å innhente pristilbud av utførende entreprenører.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TO 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 22 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt huset. Videre er det ukjent hva slags tettesjikt som er benyttet på utvendig grunnmur. Eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 1933 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Topplisten på grunnmuren dekker ikke dreneringsplaten stedvis, noe som kan redusere dreneringseffekten og øke risikoen for fuktinntrengning.

### Konsekvens/tiltak

Topplis

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjellervegger.  
Redusert effekt av dreneringsystemet, som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.  
Potensielt høyere vedlikeholdskostnader dersom fuktproblemer oppstår.

Tiltak:

Etterse hele overgangen mellom topplis og dreneringsplate.  
Juster eller bytt topplisten slik at den dekker dreneringsplaten fullstendig.  
Kontroller samtidig at dreneringsplaten er intakt og godt festet.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

## TO 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 23 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).  
Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.  
Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg anses rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## TO 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Denne er ikke i bruk og tiltak med tanken må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med brensel tank.

Konsekvens:

Eier har ansvar for å fjerne eller sikre tanken i henhold til gjeldende forskrifter (forurensningsloven).  
Kan medføre pålegg fra kommunen og betydelige kostnader ved forsinket tiltak.

Tiltak:

Kartlegg tankens plassering og tilstand (visuell inspeksjon eller trykktest).  
Tøm og rengjør tanken for olje- og slamrester.  
Fjerne tanken eller fyll den med godkjent masse dersom den er nedgravd.  
Dokumenter tiltaket med kvittering fra godkjent firma for å unngå ansvar ved salg.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 24 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

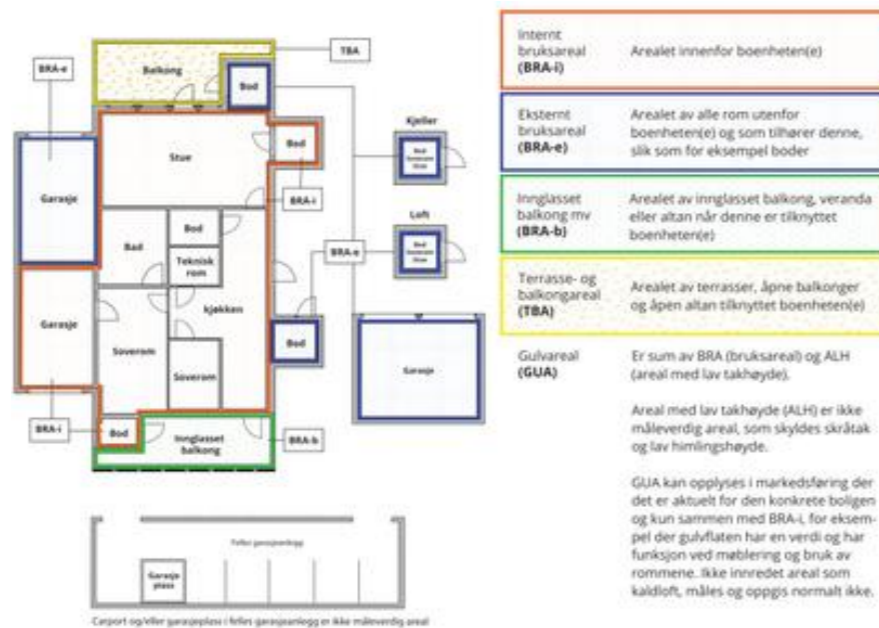
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 25 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
2. Etasje	50			50			50
1. Etasje	68			68	26		68
Kjeller						60	60
<b>SUM</b>	<b>118</b>				<b>26</b>	<b>60</b>	<b>178</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, gang, stue, spisestue		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningsfaglige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.85m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren.

Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningsfaglige.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 26 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	118	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jan Øyvind Låte og Eva Carina Nordby Låte	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	649	0	0	457.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sigurds gate 9

### Hjemmelshaver

Låte Eva Carina Nordby, Låte Jan Øyvind

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Offentlig/privat

#### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

#### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

#### Regulering

Se kommunens planer i området.

#### Om tomten

Eiet tomt på 457,90 m<sup>2</sup>.

#### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

#### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Byttet tak 2015
- Bygd på huset samt renovert kjøkken 2012
- Totalrenovert andre etasje 2022

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Var vannlekkasje i gata som ga litt vann i kjelleren i to omganger. Ett rør som jeg trodde var tettet viste seg å ikke være det og rotter tok seg opp. Røret ble murt igjen og det har aldri vært et problem siden.
- Har observert brune pelsbiller her og der men aldri i noe stort omfang. Ellers også observert klannere, men i enda mindre omfang.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	22.12.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	22.12.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	22.12.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Innhentet		Nei

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	31.12.2025	Endret årstall på drenering
3	22.04.2026	Fjernet garasje

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 29 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 30 av 31

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 649  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC7571>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

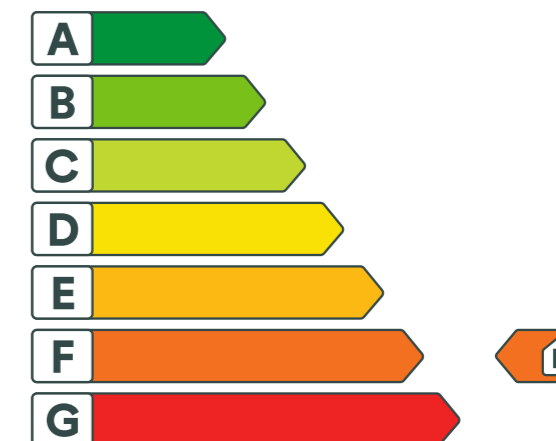
Oppdragsnr.: 13907-3332

Befaringsdato: 22.12.2025

Side: 31 av 31



Adresse <b>Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM</b>	
Dato for energimerking <b>18.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-272328</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150949580</b>
Gårdsnummer <b>81</b>	Bruksnummer <b>649</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### 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 <b>1933</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>118,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>118,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

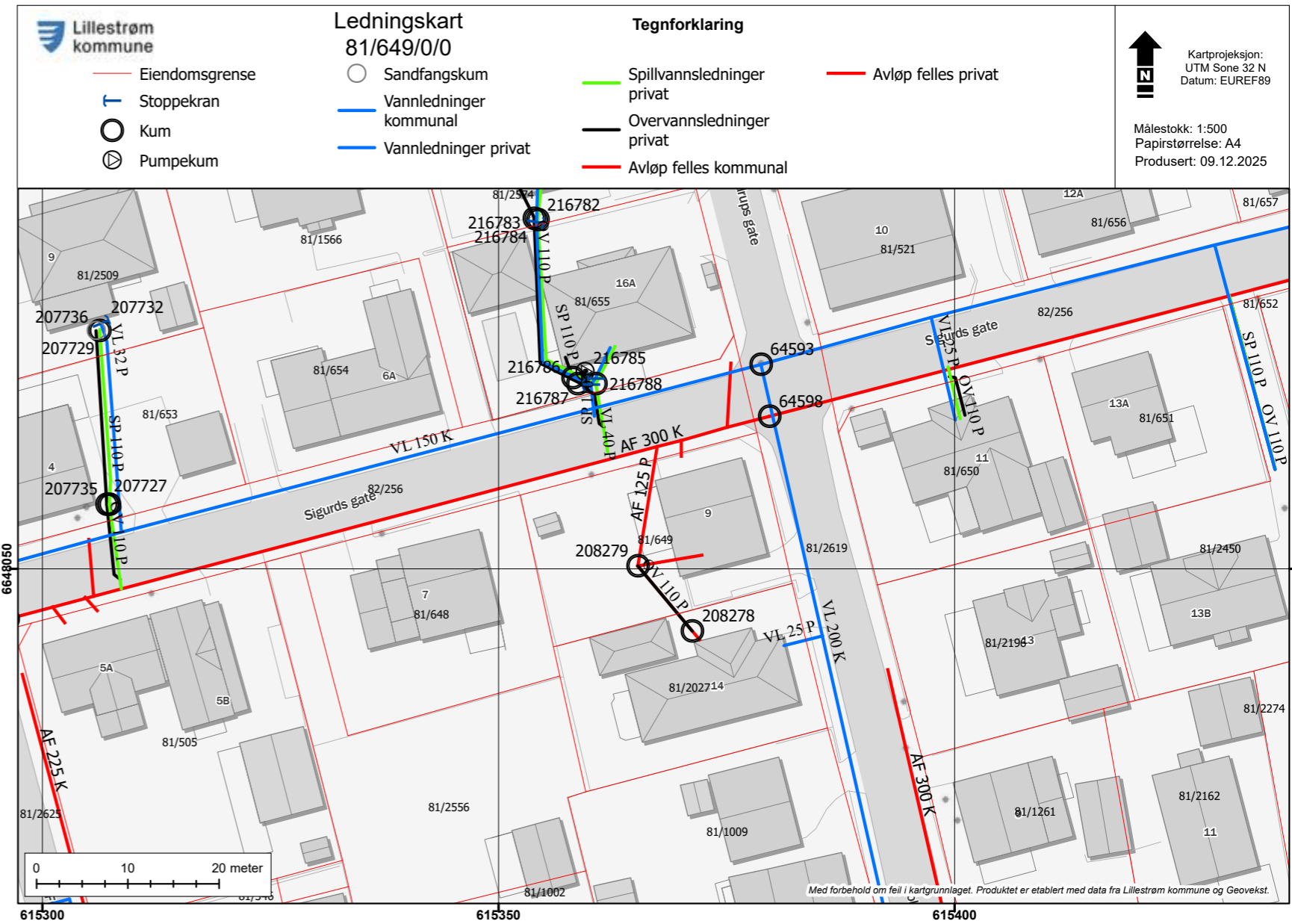
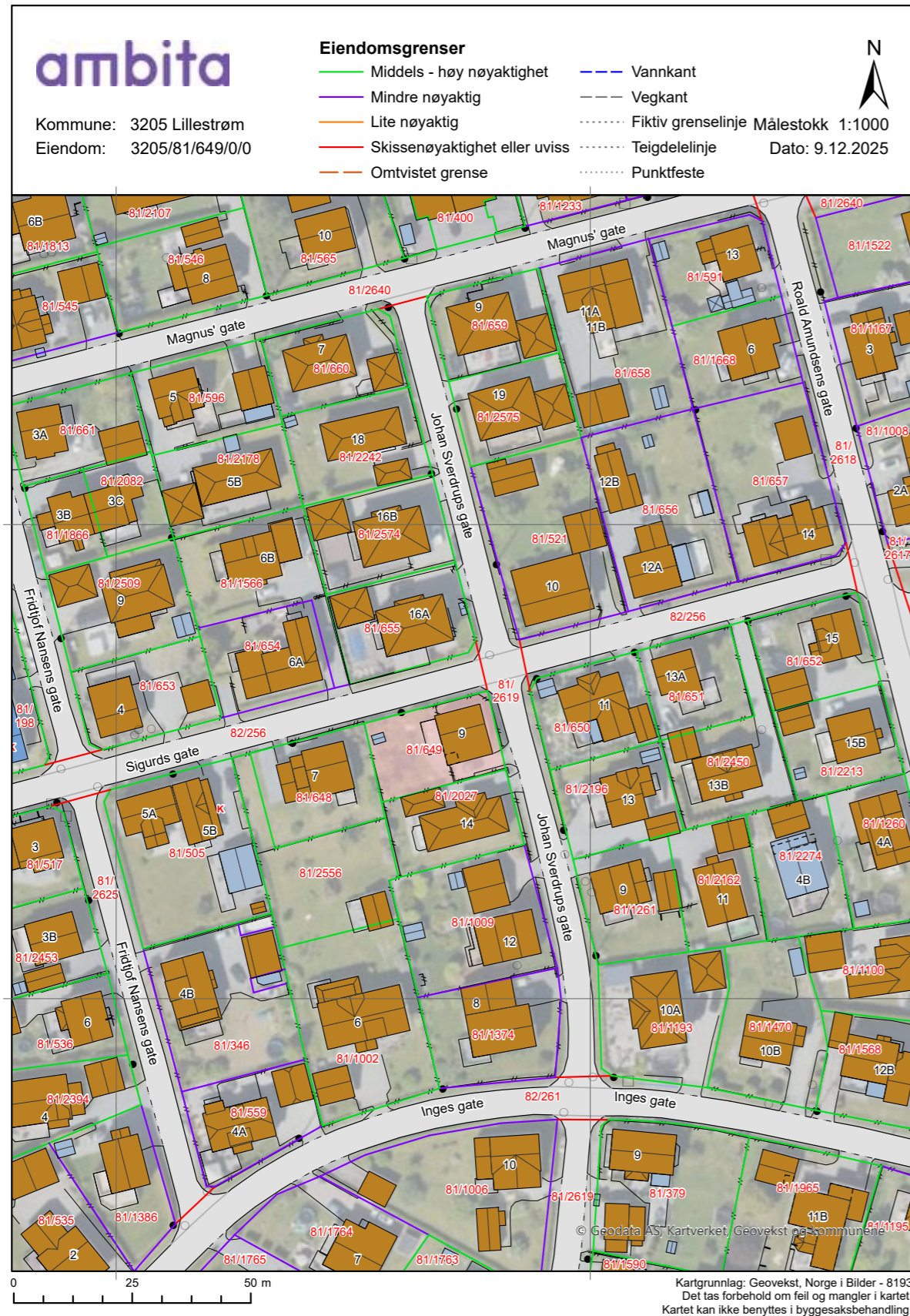
#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

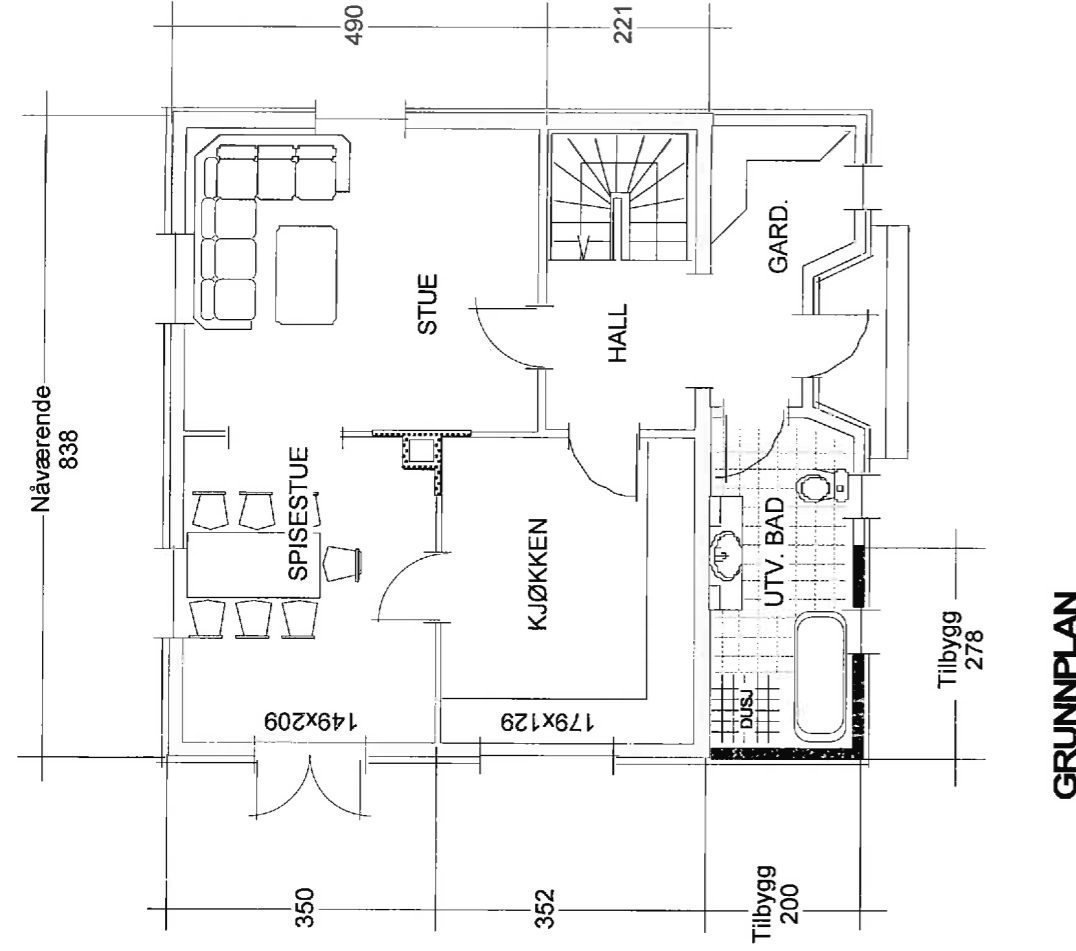
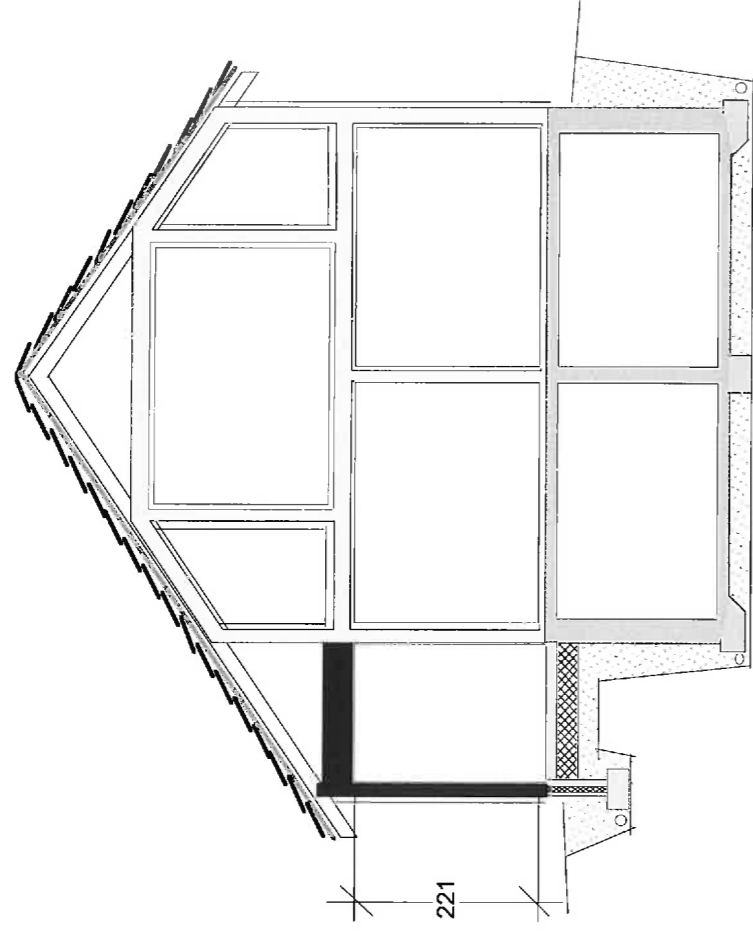
Pr. KVM pr. år  
**378,49 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**429,53 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**50 685 kWh**



**GRUNNPLAN****SNITT****Vedlegg E 1**

Plan for	<b>TILBYGG TIL BOLIG</b>	Eiendom Kommune	<b>SIGURDS GATE 9 SKEDSMO KOMMUNE</b>	Gnr.	81	Bnr.	649
	<b>HJELLEBØL BYGG og BRANNSIKKERHET AS, Stubben 3, 1960 Løken</b>	Eier	<b>FAM. JAN og EVA LÅTE</b>	TE	466 39 313	MÅL	1:100
Tlf. 92021257	Org.nr. 813 294 842 e-post: post@hjellobol.no	Adresse	<b>SIGURDS GATE 9, 2004 LILLESTRØM</b>	E-post	jan@farlig.ngt		
				Dato	20.03.2020		

**TILBYGG TIL BOLIG**

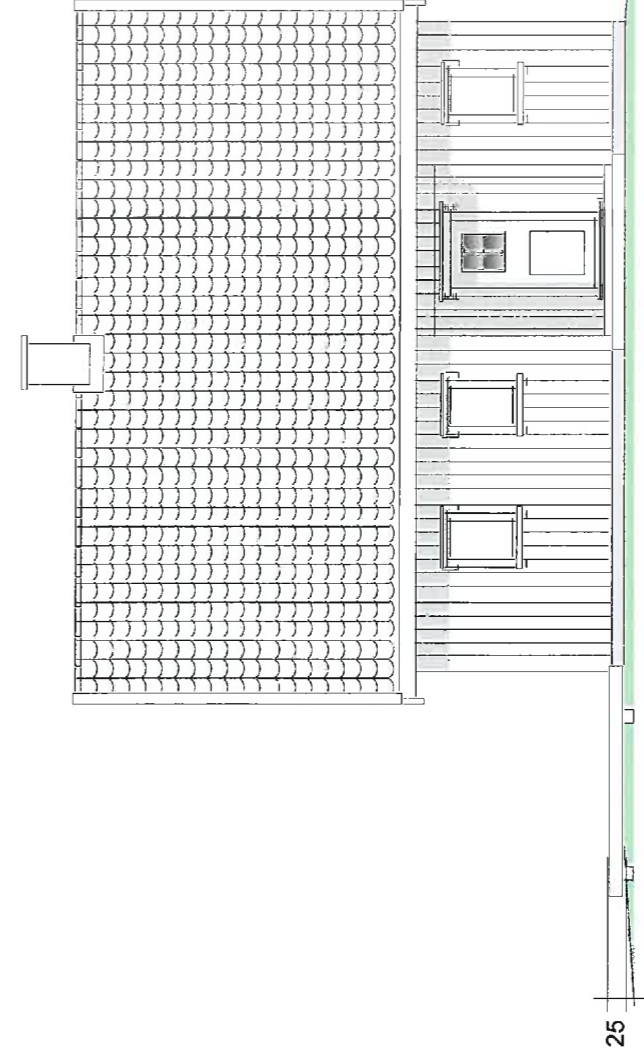
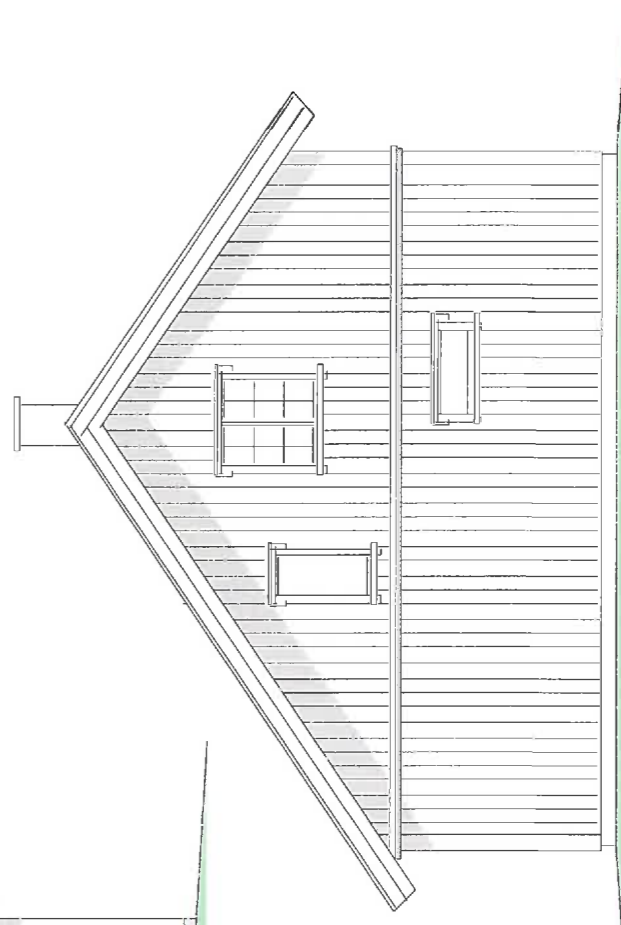
**HJELLEBØL BYGG og BRANNSIKKERHET AS, Stubben 3, 1960 Løken**  
Tlf. 92021257 Org.nr. 813 294 842 e-post: post@hjellobol.no

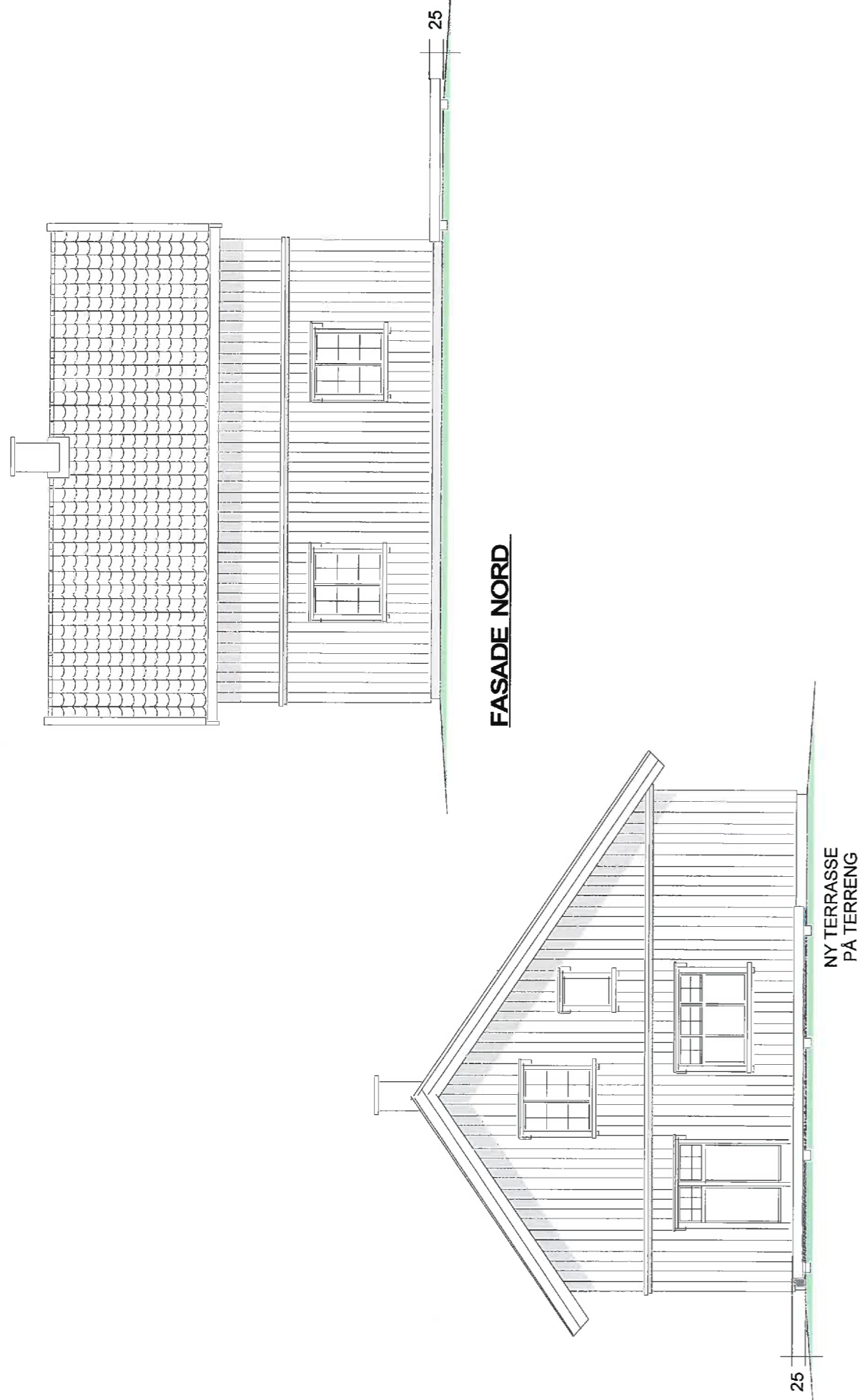
Eiendom  
Kommune  
Eier  
Adresse

**SIGURDS GATE 9  
SKEDSMO KOMMUNE  
FAM. JAN og EVA LÅTE  
SIGURDS GATE 9, 2004 LILLESTRØM**

**Vedlegg E 2**

Gnr. 81 Bnr. 649  
TE 466 39 313 MÅL 1:100  
E-post jan@farlig.ngt  
Dato 20.03.2020

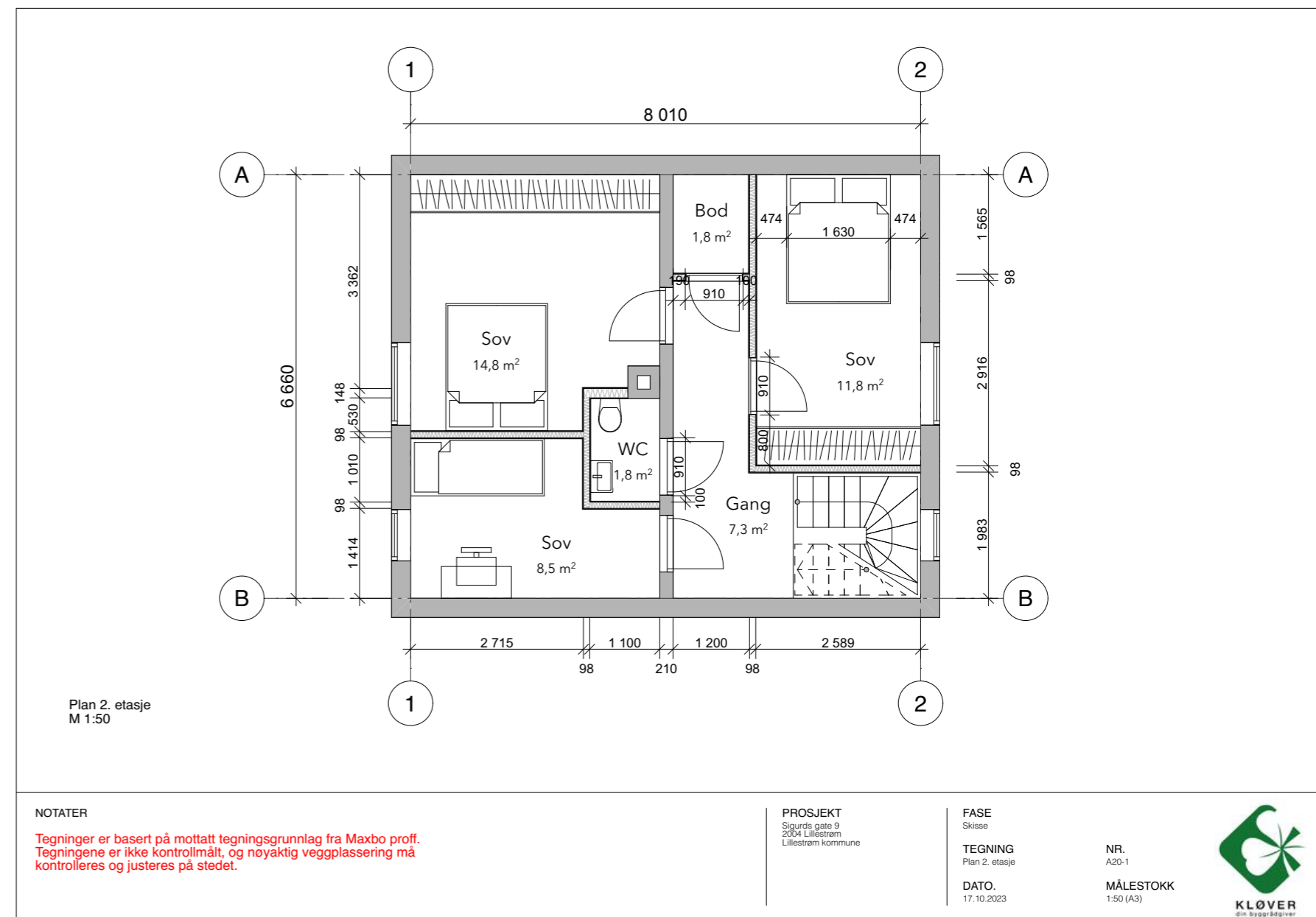
**FASADE SYD****FASADE ØST**



FASADE VEST

Vedlegg E 3

Plan for	TILBYGG TIL BOLIG	Eiendom	SIGURDS GATE 9	Cnr.	81	Bnr.	649
	HJELLEBØL BYGG og BRANNSIKKERHET AS, Stubben 3, 1960 Løken	Kommune	SKEDSMO KOMMUNE	Tlf	466 39 313	Mål	1:100
Tlf.	92021257	Eier	FAM. JAN og EVA LÅTE	E-post	jan@farlig.ngt		
Org.nr.	813 294 842	Adresse	SIGURDS GATE 9, 2004 LILLESTRØM	Dato	20.03.2020		
	e-post: post@hjellobol.no						





Jan Øyvind Låte  
Sigurds Gate 9  
2004 LILLESTRØM

Vår ref.:  
BYGG-26/00101-10  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
11.03.2026

### 81/649, Sigurds gate 9, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 649 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Jan Øyvind Låte

Tiltaket gjelder	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet
BRA bruksendret	46 m <sup>2</sup>

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring, fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet, av loftsetasje i bolig.

### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt 10.03.2026.

### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 11.02.2026 (saksdokument: BYGG-26/00101-4).

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

### Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Sara Karine Warloe Falque  
Overarkitekt

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Dokumentnummer: BYGG-26/00101-10

Side 2 av 2



HJELLEBØL BYGG OG BRANNSIKKERHET AS  
Stubben 3  
1960 LØKEN

Vår ref.:  
BYGG-20/01769-11  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
09.02.2026

### 81/649, Sigurds gate 9, ferdigattest for tilbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 81 / 649 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: HJELLEBØL BYGG OG BRANNSIKKERHET AS  
Tiltakshaver: Jan Øyvind Låte

Tiltaket gjelder	Tilbygg og fasadeendring
------------------	--------------------------

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tilbygg og fasadeendring.

#### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for tilbygg og fasadeendring mottatt 05.02.2026, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 06.02.2026.

#### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 10.06.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

#### Klagerett

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Avdelingsleder

Samrand Pirotee  
Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
Jan Øyvind Låte  
Eva Carina Nordby Låte

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

Dokumentnummer: BYGG-20/01769-11

Side 2 av 2

# 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 boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

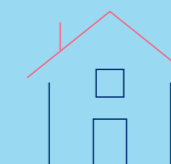
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Sigurds gate 9, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 649, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260034  
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



**◀ VISNING**  
**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Lasse Ullereng**

Eiendomsmegler / Salgsleder/  
Partner  
959 11 668  
[lu@proaktiv.no](mailto:lu@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, [lillestrom@proaktiv.no](mailto:lillestrom@proaktiv.no)