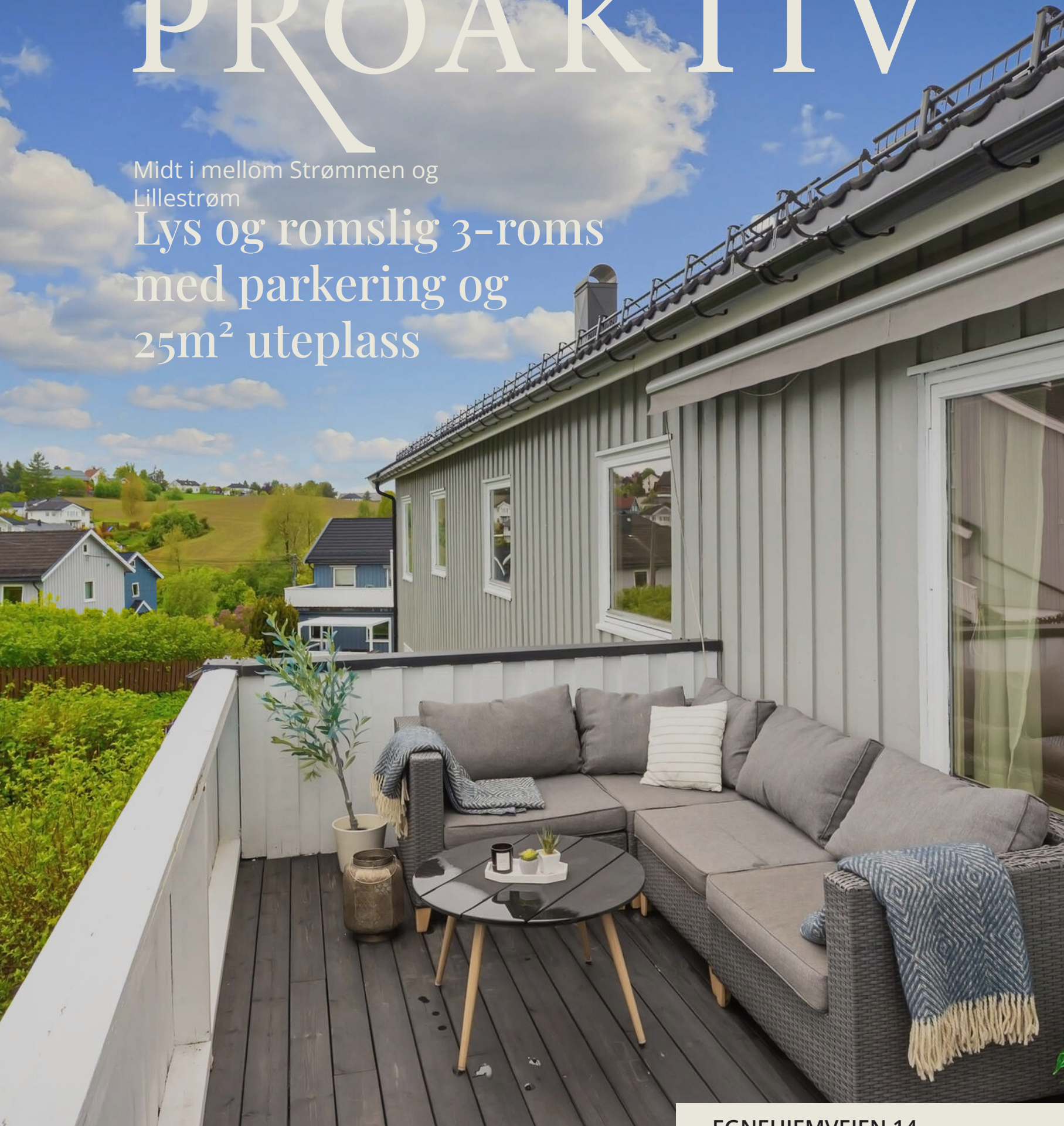


# PROAKTIV

Midt i mellom Strømmen og  
Lillestrøm

Lys og romslig 3-roms  
med parkering og  
25m<sup>2</sup> uteplass



EGNEHJEMVEIEN 14



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Egnehjemveien 14, 1466  
STRØMMEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 75, bnr. 139, andelsnr. 25,  
org.nummer 948037904 i ELVERHØY  
BORETTSLAG

**Prisantydning:** 3.450.000,-

**Andel fellesgjeld:** 253.091,-

**Totalpris:** 3.721.487,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1952

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 83 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 69 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Biloppstillingsplass  
utenfor.

**Tomt:** 1005 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.624,-

**Felleskostnader inkl.:** 1-husleie kr. 3586,-  
Stipulerte avdrag kr. 472,-  
Stipulerte renter kr. 1138,-  
Strøm fellesarealer kr. 173,-  
Veranda kr. 255,-

**Omkostninger:** 18.396,-

# INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Nærområdet	8 Fasade	12 Stue
14 Kjøkken	16 Soverom	18 Bad	19 Gang
20 Plantegning	22 Boligen i bilder	26 Kjerneinformasjon	32 Vedlegg
84 Budskjema			



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Lillestrøm / Område: Strømmen / Sagdalen*

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

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i Sagdalen, en kort tur unna både Strømmen og Lillestrøm sentrum. Veletablert og barnevennlig boligfelt omkranset av skogholt, rett ved Nitelva.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både i Lillestrøm og på Strømmen. Det er bl.a. nærhet til fotballbaner, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre som Fresh Fitness, Sterkere, Evo og Sats. Tomten har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter.

Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby fem ganger på rad, og det er bl.a. asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva i Lillestrøm. Videre ligger Nebbursvollen friluftsbad en kort sykkeltur unna og er et



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sagdalen Linje 100, 110, 380	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Sagdalen stasjon Linje L1	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 🚶 20.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	26 min 🚶

## DAGLIGVARE

Joker Strømmen Søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Skjettentoppen	8 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📺 Skjetten Nærsenter	19 min 🚶
🏪 Apotek1 Skjettentoppen	8 min 🚶

## SPORT

🏀 Sørjordet ballbinge Ballspill	14 min 🚶 1.2 km
🏫 Stav skole Aktivitetshall, fotball	14 min 🚶 1.2 km
🏋️ Fresh Fitness Strømmen	5 min 🚶
🏋️ SATS Lillestrøm	6 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Strømmen VGS - Akershus fylkesko...	11 min 🚶
🚗 Strømmen VGS hovedinngang - Ake...	12 min 🚶



populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk, gratis parkering m.m.

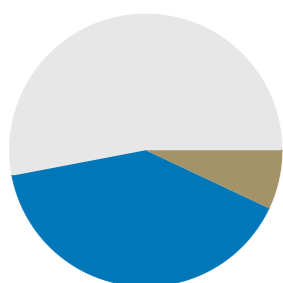
Nyere treningspark, åpnet juli 2020, er beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slyngeapparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir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



Fra eiendommen er det gangavstand til flere dagligvarebutikker som Coop Obs, Rema 1000, Kiwi og Joker Sagdalen. Sistnevnte har også søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter med over 60 butikker, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker og en rekke spennende spisesteder. Kort vei til Strømmen Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter med ca. 200 forretninger og servicetilbud.

Området har gode kollektivmuligheter. Lillestrøm stasjon ligger ca. 15 min gange unna, og Sagdalen stoppested er ca. 5 min gange fra ytterdøren. Det er gode bussforbindelser til Lillestrøm, Oslo og Jessheim. Fra Lillestrøm stasjon går det hurtigtog til Oslo S med en reisetid på ca. 10 minutter, og

## BOLIGMASSE



53% enebolig  
7% blokk  
40% annet



avganger hvert 10. minutt. Det er også hyppige avganger med flytoget til og fra Gardermoen som bruker kun 12 minutter. Tar du bilen kommer du deg til Lillestrøm på få minutter, Oslo Sentrum på 20 minutter, 25 minutter til Gardermoen og 9 minutter til Lørenskog.

Eiendommen har flere skoler og barnehager i nærliggende område. Gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn. Det er også kort vei til både Strømmen, Skedsmo, Lillestrøm og Rælingen videregående skoler. I tillegg har OsloMet beliggenhet på Kjeller med et bredspektret studietilbud. Det er mange offentlige og private barnehager i nærområdet. 7 i Lillestrøm og 7 i Strømmen. Blant annet Furulund barnehage, Volla barnehage, Måsan barnehage. Her er det både gang- og sykkelavstand.

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

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstcenter 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.

## SKOLER

Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	22 min 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	12 min 0.9 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.7 km

## BARNEHAGER

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 1.3 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ...) 84 barn	19 min 1.5 km
Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.5 km















# PLANTEGNING



# PRAKTISK INFORMASJON



## Parkering

Biloppstillingsplass utenfor.

## Tomtestørrelse

1 005 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er inngjerdet og har gruset gårds plass i front av boligen med flere biloppstillingsplasser. Stor, felles hage rundt huset med god plass til lek og ballspill. Hagen er opparbeidet med store plenarealer, trær og busker.

## 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,

bygningssdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningssdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er observert lysinnslipp på ytterdør. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

- Overflater: Flere eldre overflater som er moden for oppussing.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjeller og registrert noen skjevheter.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet.

- Kjøkken: Kjøkkenet fremstår med slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand.

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

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer.

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

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er registrert lysinnslipp rundt ytterdøren, noe som indikerer mangelfull tetting og mulig redusert funksjon i karm, beslag eller pakninger.

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.

## Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder, veranda og biloppstillingsplass.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 14 kvm

Total BRA: 14 kvm

2. etasje

BRA-i: 69 kvm

Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 25 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:

Felles trappeadkomst opp til leiligheten som ligger i boligens toppetasje (2. etasje). Bak ytterdøren venter en lys entré med god oppbevaringsplass og plass til både knaggrekke, kommode og skoskap. Ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

#### Stue:

Leiligheten har en lys og koselig stue med lysinnslipp fra flere himmelretninger og utgang til verandaen. God plass til å møblere med både spisebord og sofagruppe. Sentralt i stuen er det også montert en sjarmerende peisovn som sørger for ekstra varme og hygge på litt kjøligere kvelder. Lyse overflater, parkettgulv og ny verandadør og vindu fra 2020.

#### Veranda:

Utenfor stuen ligger en koselig veranda på hele 25 kvm. Uteplassen vender mot solrike sydvest og har nyere terrassebord fra 2020, og god plass til grill, blomster og sittegruppe.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra gangen. Kjøkkenrommet har flott utsikt fra vinduet, plass til to stoler under benken og bereder å 116 liter datert 2008 i innredningen. Lys innredning med profilerte fronter og benkeplate med dobbel kum. Godt med belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin samt integrert ovn og platetopp.

#### Baderom:

Badet ble pusset opp i 2011 i regi av tidligere eier. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Utstyrt med vegghengt toalett, regnfallsdusj, servant nedfelt i skuffeseksjon og speilskap med integrert belysning.

Felles vaskerom i kjeller. Alle har egen maskin koblet til egen strøm.

#### Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Peisovn i stue.

Gulvvarme på badet.

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

#### Hvitevarer

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

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

#### Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Skiftet ut 1 stk automatsikring i 2022. Utført av Sæther elektriske AS. Dokumentasjon foreligger.
- Bytte av vindu og verandadør i 2020. Utført selv
- Terrassebord byttet i 2020. Utført selv

- Bad pusset opp i 2011 i regi av tidl. eier. Utført av Oslo bas AS

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Tak er byttet i 2024. Utført i regi av borettslaget
- Fasade er malt i 2022-23. Utført i regi av borettslaget

#### Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 7485kWh totalt i 2025. Norgespris er tegnet.

#### Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bori Bbl

### Om borettslaget

Borettslaget består av 44 boligseksjoner, fordelt på 15 bygninger.

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL.

Styrets e-post styret.elverhoy@gmail.com

### Felleskostnader pr. mnd

5.624,-

### Felleskostnader inkluderer

1-husleie kr. 3586,-  
Stipulerte avdrag kr. 472,-  
Stipulerte renter kr. 1138,-  
Strøm fellesarealer kr. 173,-  
Veranda kr. 255,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. drift og vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

### Andel fellesgjeld

253.091,- per 21. mai 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld:  
Bank: BOLIGBANKEN ASA 5,40%  
Annuitetslån, Info pr 31.05.26  
Siste renteendring - 5,65%, fra 18.06.26  
Term: 12  
Tot.restgjeld: 10 506 985  
Andel saldo: 253 091  
Løpetid: 08.03.24 - 31.05.49

### Andel fellesformue

20.283,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger regnskap fra 2024;

Inntekter: 2 602 992 (bud budsjett 2 607 681)  
Utgifter 8 814 267 (mot budsjett 8 851 927)  
Resultat - 6 636 142 (mot budsjett - 6 793 009)  
underskuddet skyldes planlagt låneopptak i forbindelse med takfornyelse. Underskuddet er kr. -153 867 mindre enn budsjettet.

### Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)  
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst med meldefrist 27.05.2026 kl. 14.00.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget. En forutsetning for dette er at samtlige borettslavere i huset, samt styret skal informeres om dyreholdet. Det er båndtvang for hund hele året på borettslagets område. Ekskrementer skal fjernes av eier umiddelbart. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre. Ref. borettslagets husordensregler.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer84940318

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

1.011.873,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.047.491,- for 2024

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at

formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

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

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

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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 er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på eiendommen fra kommunen.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av våtrom datert 20.01.2012.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/75/139:  
23.03.1950 - Dokumentnr: 1465 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0231 Gnr:75 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 568745 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:75 Bnr:139

01.01.2024 - Dokumentnr: 158260 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:75 Bnr:139

#### Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert. I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og interne veier. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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**

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

**Offentligrettslig pålegg**

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing datert 30.09.2025.

Ved feiing ble det påvist slitasje i fuger i skorsteinen. Vi gjør oppmerksom på at skaden som er påvist er moderat, men kan ha større omfang. Skorsteiner er særlig utsatt for slike skader over tak og på kaldtloft. Utbedringstiltak anbefales.

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 450 000,00 (Prisantydning)  
253 091,00 (Andel av fellesgjeld)

3 703 091,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))  
8 406,00 (Førhåndsvarsling forkjøpsrett)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 712 587,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 721 487,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

**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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglers, den bygningsstryndiges 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 eiendomsmeuler 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 kjøperen som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og meglers 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 tinglysning. 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 tinglysning 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 meglers for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler 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.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Cornelia Sletbak  
Erlend Køhler Warnemünde Iversen

#### 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 fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk spørring i grunnbok + servitutter kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning / overtakelse (kr. 3.000,- pr. stk) kr 3 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger (pris kan variere) kr 5 000,00, Utlegg opplysninger forretningsfører (pris kan variere) kr 5 200,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktureres direkte fra takstmann) kr 10 200,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 670.

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

#### Boligselgerforsikring

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

**Dato salgsoppgave**  
26.5.2026

# VEDLEGG



## Energiattest



Adresse <b>Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-300974</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150904021</b>
Gårdsnummer <b>75</b>	Bruksnummer <b>139</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</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>1952</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>69,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**364,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>413,53 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>28 534 kWh</b>
---	---



# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

- Boligbygg med flere boenheter
- Egnehjemveien 14, 1466 STRØMMEN LILLESTRØM kommune
- gnr. 75, bnr. 139
- Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026    Rapportdato: 05.03.2026    Oppdragsnr.: 13907-3476    Referansenummer: YR2642  
Foretak: Stigen Boligtakst AS    Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
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.

### 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bodet.

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 symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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.

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.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 1978 og 2020

En malt ytterdør med ekstra sikkerhetslås. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 25m<sup>2</sup>

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malt tregulv.  
Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.  
Overflatebehandling himling: Malt panel og takess.

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

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.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.  
Det er tilkoblet et vannklosett.  
Elstyrt vifte

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for en oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.  
Det ble foretatt enkelt fuktøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.  
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. 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.

Synlig avløpsrør av støpjernrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 5 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. 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. Rørøpplagg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereider er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2008

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.  
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- 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 bygningsakkyndige.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

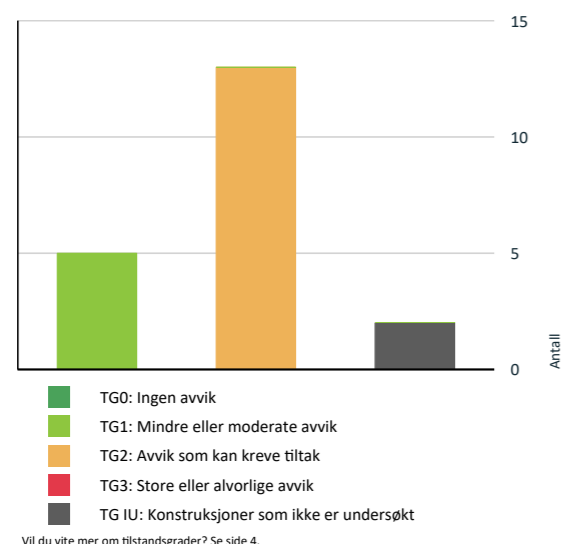
Side: 6 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår: 1952  
Kommentar: Eiendomsverdi.no

Anvendelse: Brukes som bolig.

Standard: Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### UTVENDIG

##### Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastmasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

#### Vinduer

Vinduer med 2 og 3 lags isoler glass med produksjonsår 1978 og 2020

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

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelse i trevirket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

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.

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

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

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 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.

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømgning. 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).

### TO 1 Dører - 2

3 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 2 Dører

En malt ytterdør med ekstra sikkerhetslås.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er observert lysinnslipp på ytterdør. 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 dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
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 strømgning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør 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).

Lysinnslipp

Konsekvens

Økt luftlekkasje, trekkrisiko og varmetap.

Tiltak

Justere dørblad og hengsler for å sikre korrekt plassering i karm.

Kontroller og eventuelt utskifte pakninger rundt dørbladet.

Ettergå omramming, beslag og ytre tetting, og utbedre der det er åpninger.

Dersom karm er vridd eller skadet, må den utskiftes eller reinstallerer.

### TO 4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 25m<sup>2</sup>

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon.

Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og malt tregulv.

Overflatebehandling vegger: Malt panel, malte tapetserte flater.

Overflatebehandling himling: Malt panel og takess.

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 møblement, bilder og hyller.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

#### Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)  
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon  
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon.

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.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet  
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige 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.

### TO 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

### Alder på pipe

#### Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

#### Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

### TO 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger utført av Oslo bad AS. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vitte

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 befaringsstidspunktet.

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: 2011

Kilde: Eier

#### 2. ETASJE > BAD

##### TO 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vindu er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsoner, noe som gir økt risiko for fuktskader på karm. Det anbefales tiltak for å beskytte karm/lister og redusere fuktbelastningen

Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturrendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik på befæringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

**Konsekvens:**  
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på karm/utføringer/lister.  
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for karm/utføringer/lister.  
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

**Tiltak:**  
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

**Konsekvens:**  
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

**Tiltak:**  
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

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

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

**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.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.  
**Konsekvens:**  
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

**Tiltak:**  
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befæringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

**Konsekvens:**  
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

**Tiltak:**  
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.  
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.  
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

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:** 2011 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 8U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. 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

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for en oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befæringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STRØM Boligbetj AS

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken fremstår med slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

### Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TO 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. 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: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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.

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.

### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 15 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STRØM Boligbetj AS

## Tilstandsrapport

### 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. Kontroller at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

### 1 TO 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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. Rørøpplagget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrengning.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

#### Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

### 1 TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Ingen ventiler utover åpningsbare vinduer

### Konsekvens/tiltak

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

Manglende lufting på rom

#### Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke innneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

#### Tiltak:

Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 16 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STRØM Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

### Te 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter og produksjonsår 2008

Årstall: 2008 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.

Iflg. dagens krav er det er pålagt direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsbereidere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

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

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.

#### Generelt om anlegget

1. 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**
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STRØM Boligtakst AS

## Tilstandsrapport

3. 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**

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

5. 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?  
**Ukjent**

#### 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.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert lysinnslipp rundt ytterdøren, noe som indikerer mangelfull tetting og mulig redusert funksjon i karm, beslag eller pakninger.

Rekkverk er målt til 88 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Tilstandsrapport

Ytterdør  
Konsekvens

Brannmotstand kan være svekket dersom døren ikke slutter tett mot karm.

Tiltak

Justere dørbled og hengsler for korrekt plassering i karm

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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.

Rekkverk:

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfylder kravene.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 19 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
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 målbar 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 20 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	25
Kjeller		14		14	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>14</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

### 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 veggen 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 bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne hvor man kan plassere sin egen maskin iflg. kunde.

### 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 bygningssakkyndige.

#### 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.

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

### Kommentar

#### Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	75	139	0	0	1005.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Egnehemveien 14

#### Hjemmelshaver

Elverhøy Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948037904		Bori Bbl	Cornelia Sletbak og Erlend Køhler Warnemünde Iversen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

25

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 005,30 m<sup>2</sup>.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent 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:

- Skiftet ut 1 stk automatsikring i 2022. Utført av Sæther elektriske AS. Dokumentasjon foreligger.
- Bytte av vindu og verandadør i 2020. Utført selv
- Terrassebord byttet i 2020. Utført selv
- Bad pusset opp i 2011 i regi av tidl. eier. Utført av Oslo bas AS

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Tak er byttet i 2024. Utført i regi av borettslaget
- Fasade er malt i 2022-23. Utført i regi av borettslaget

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.12.2022	Sæther Elektriske AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	24.02.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 25 av 26

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN  
Gnr 75 - Bnr 139  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13907-3476

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 26 av 26

Aure og Valskaar AS



# Egenerklæring

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN

26 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Egnehemveien 14	Egnehemveien 14	

## 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?

2019

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.

Leiligheten har vært leid ut i perioden august 2022 - juni 2024. Resterende periode mellom 2019 og nåtid har vi selv bodd i boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

## Informasjon om selger

Selger

Iversen, Erlend Köhler

Selger

Sletbak, Cornelia

## Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad ble pusset opp av tidligere eier

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo bad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele taket ble rehabilitert i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

Side 2



- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**  
 2023
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Vedlikehold av fasaden i regi av borettslaget. Fasade ble malt og råtneskleddingsbodt ble skiftet ut.
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Ukjent
- 4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget**  
 Feil på jordfeilautomat i 2022. Sikringen ble skiftet ut av Sæther elektriske as.
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

Side 3



- 10.1.2 **Årstall**  
 2022
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 En defekt jordfeilautomat ble skiftet ut.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Sæther elektriske as
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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**  
 2011
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Bad ble pusset opp av tidligere eier. Roranlegget er av rør i rør system, antar dette er fra oppussingen i 2011.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Oslo bad as
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble observert rotter i kjelleren våren 2024. Det var ingen tegn til rotter i våre private boder. Dette ble håndtert av skadedyrsfirma i regi av borettslaget. Det har ikke vært noen tegn til skadedyr etter dette.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

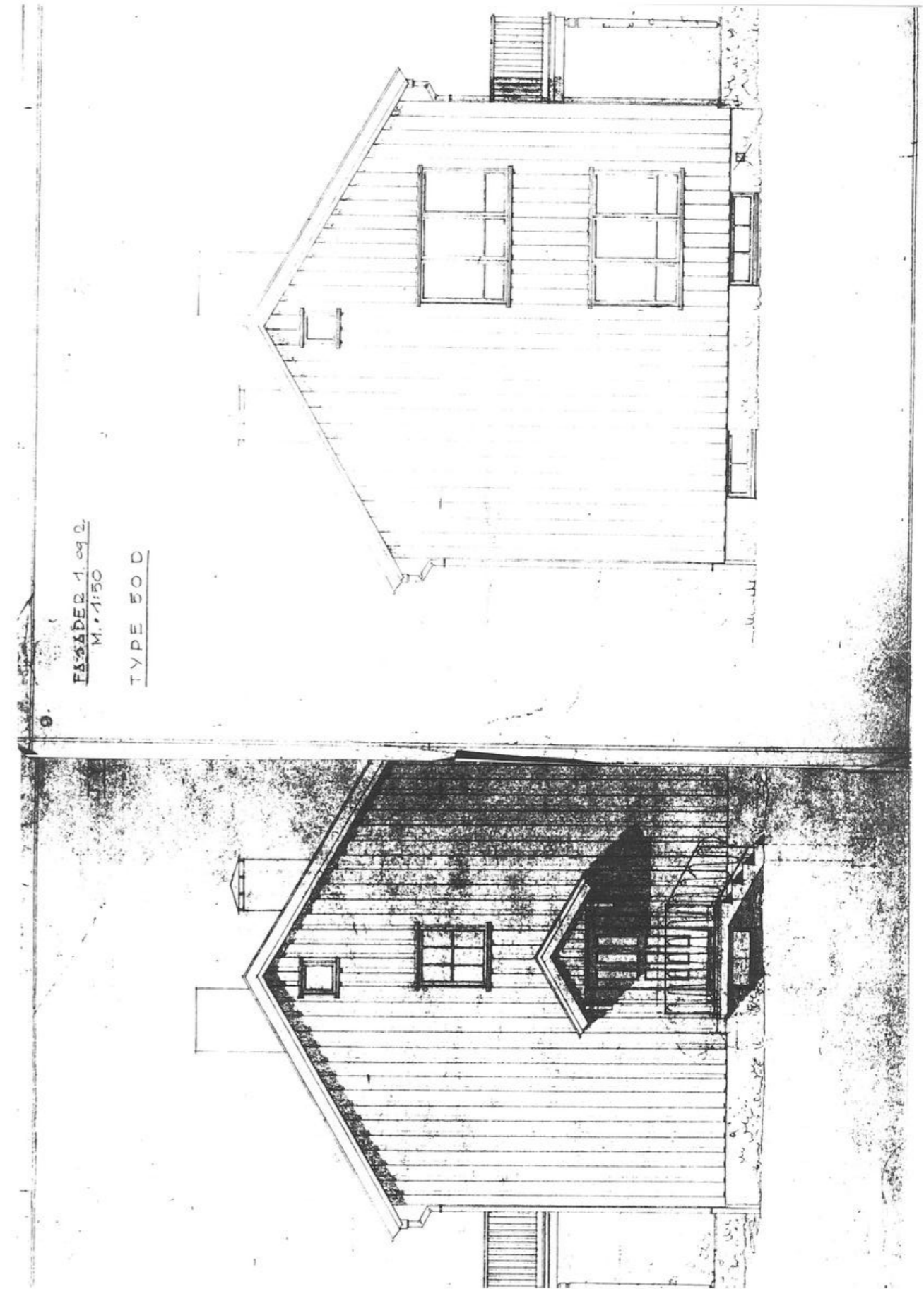
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 39880904

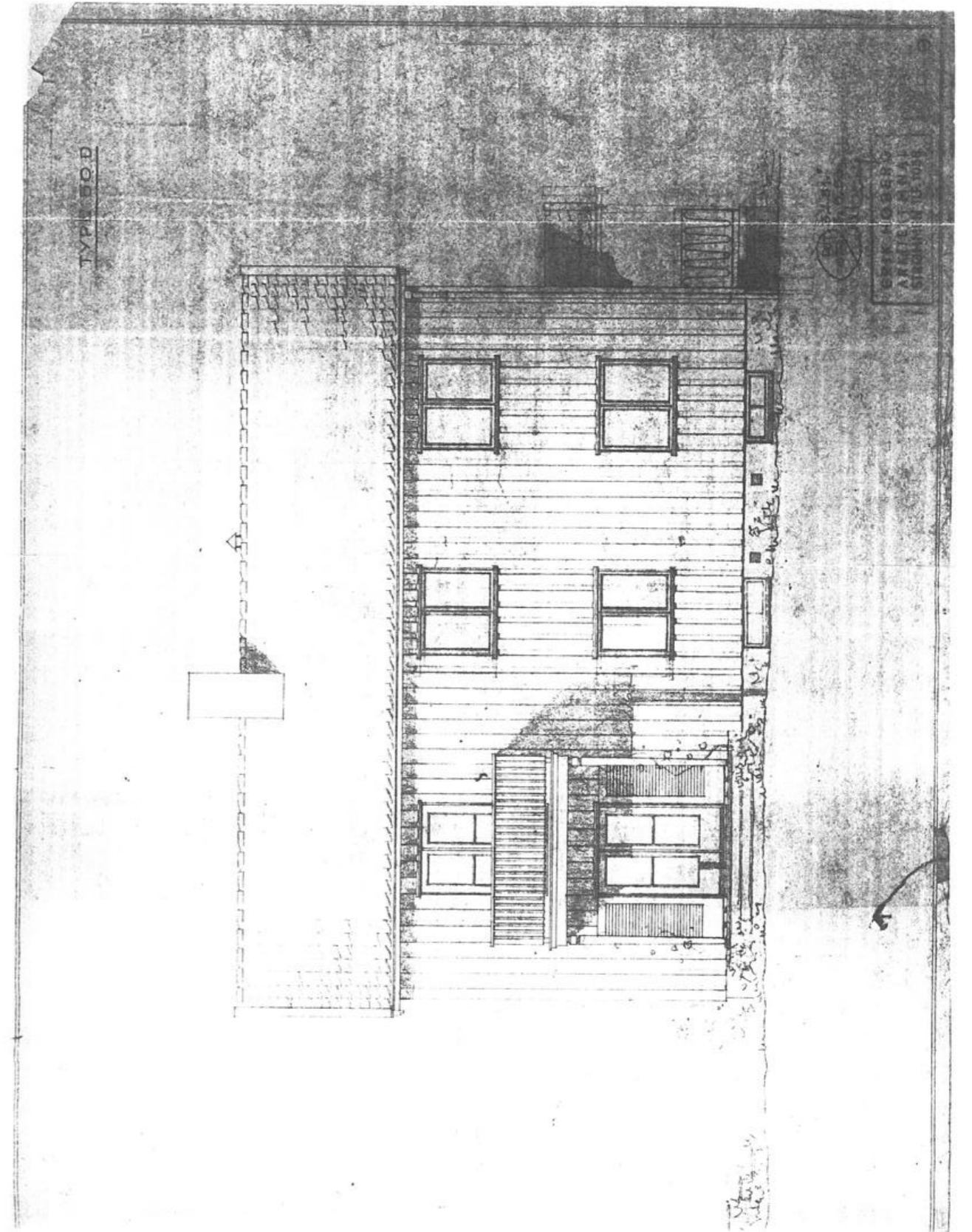
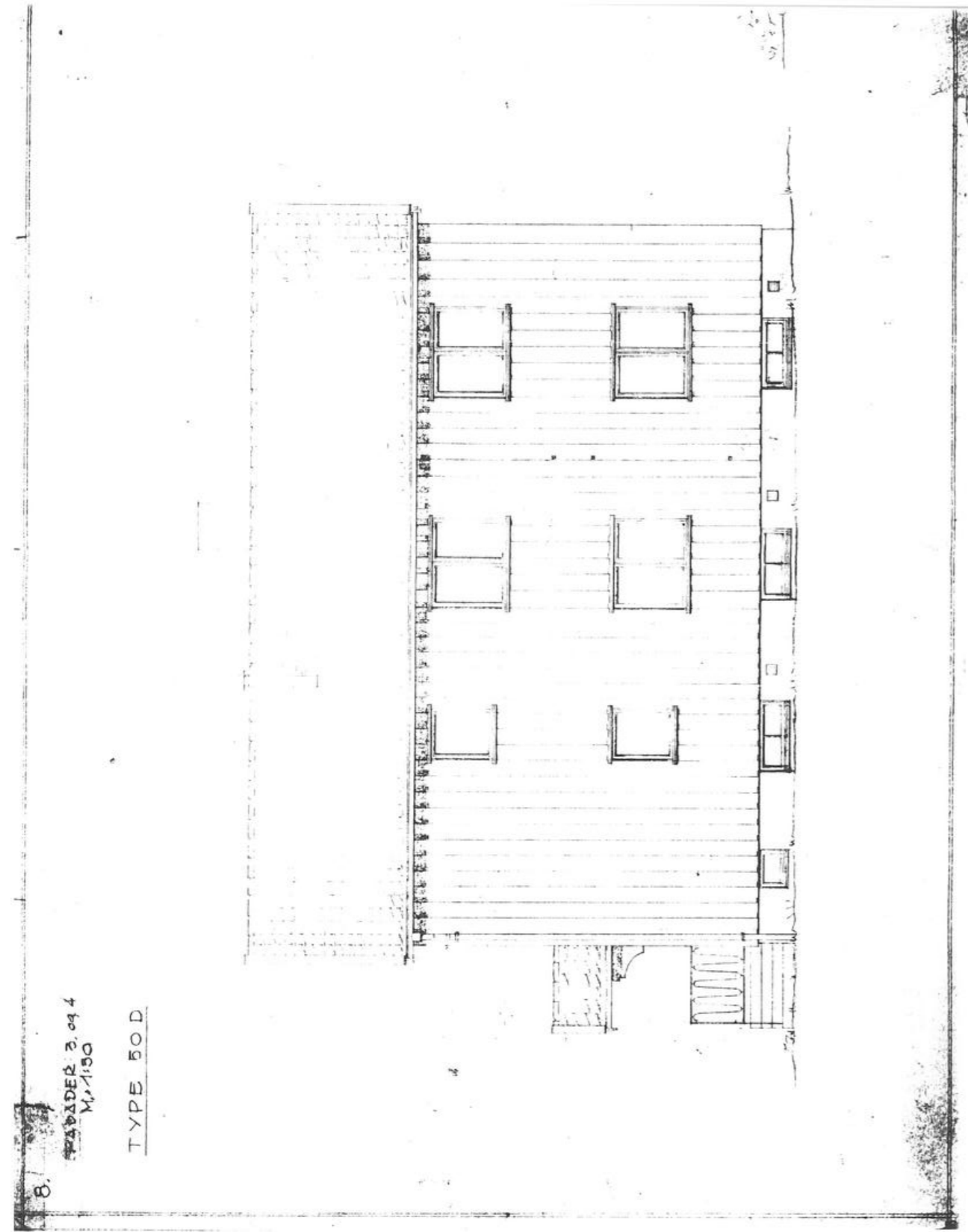
Side 6

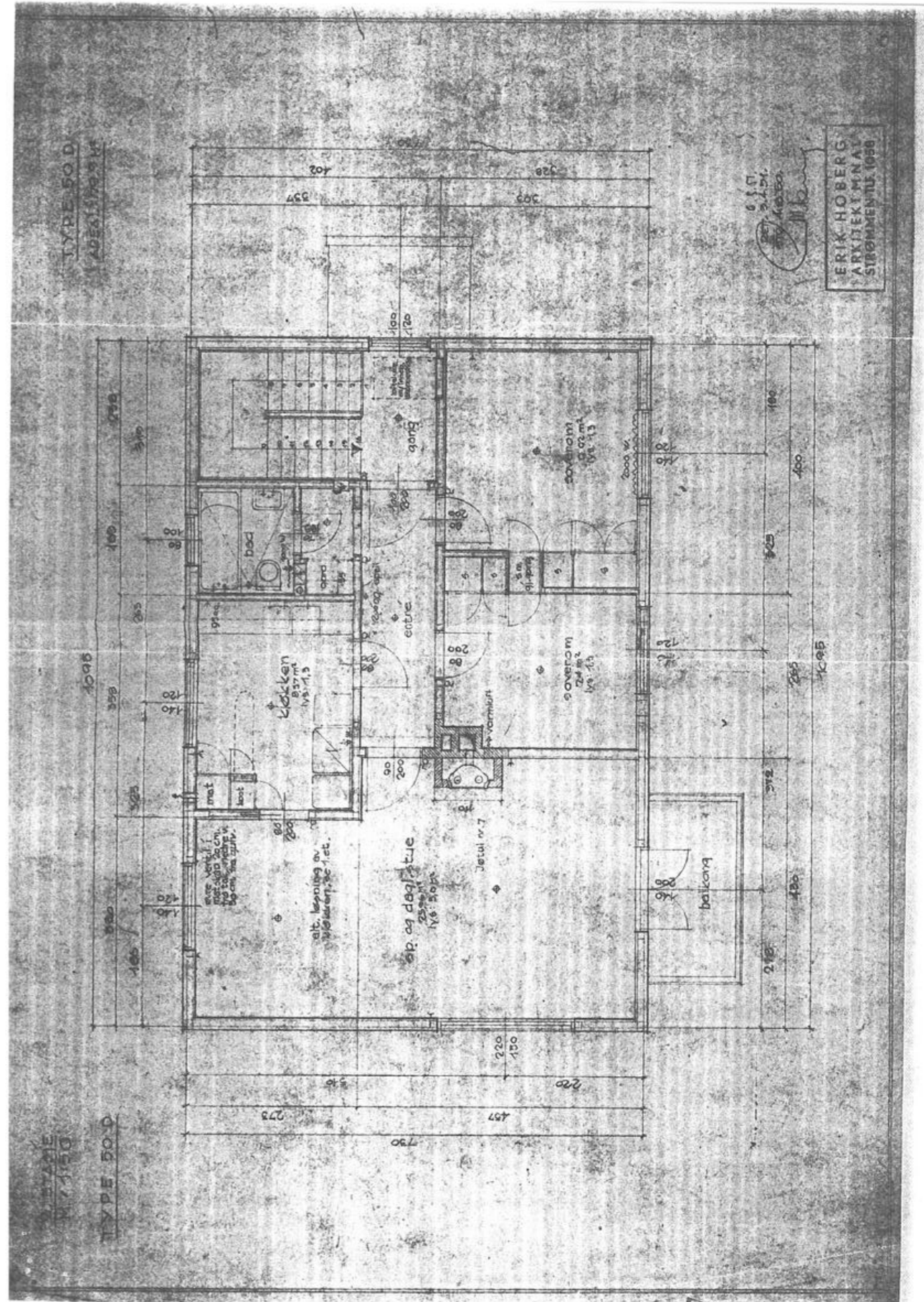
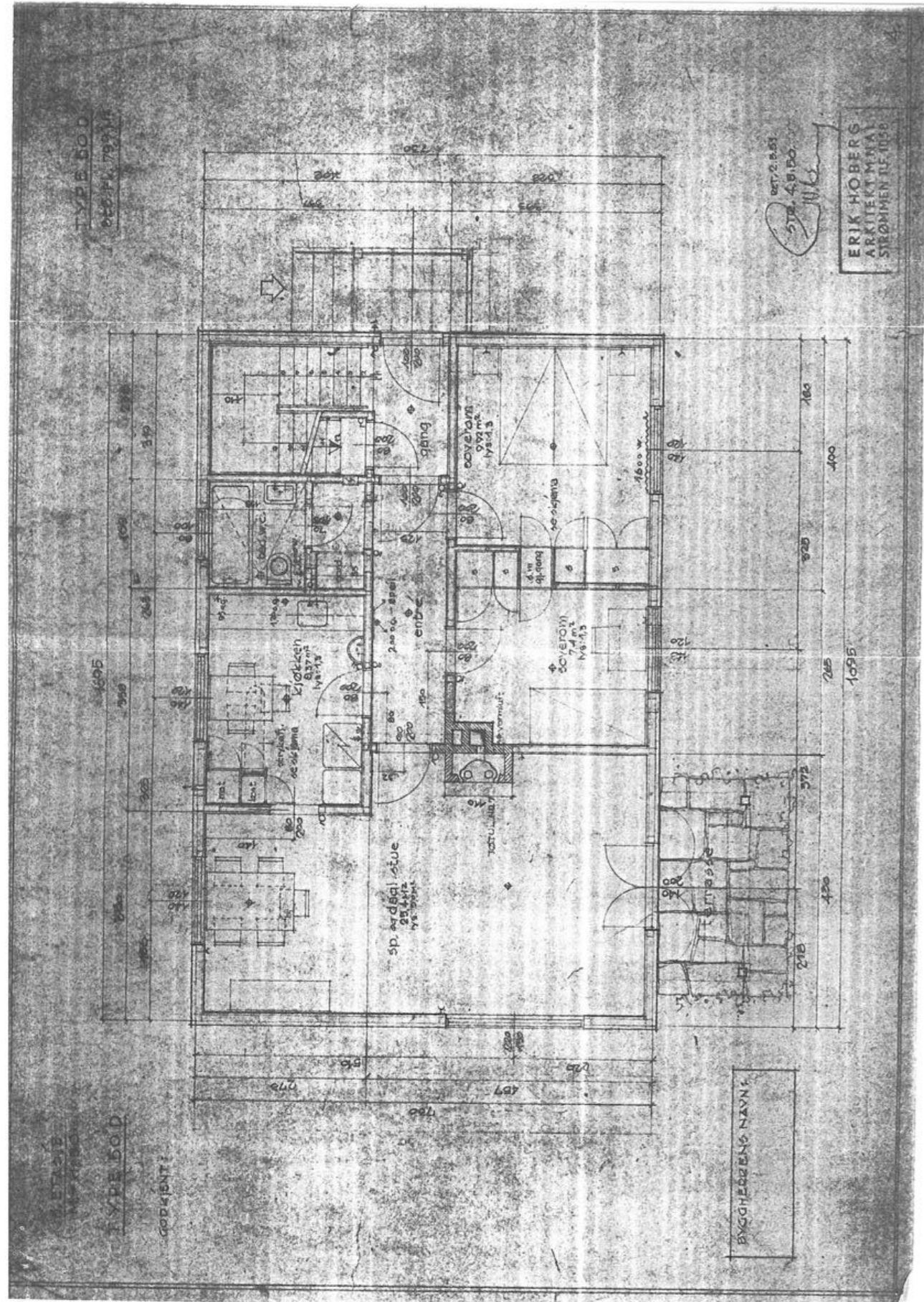
### Egenerklæringskjema

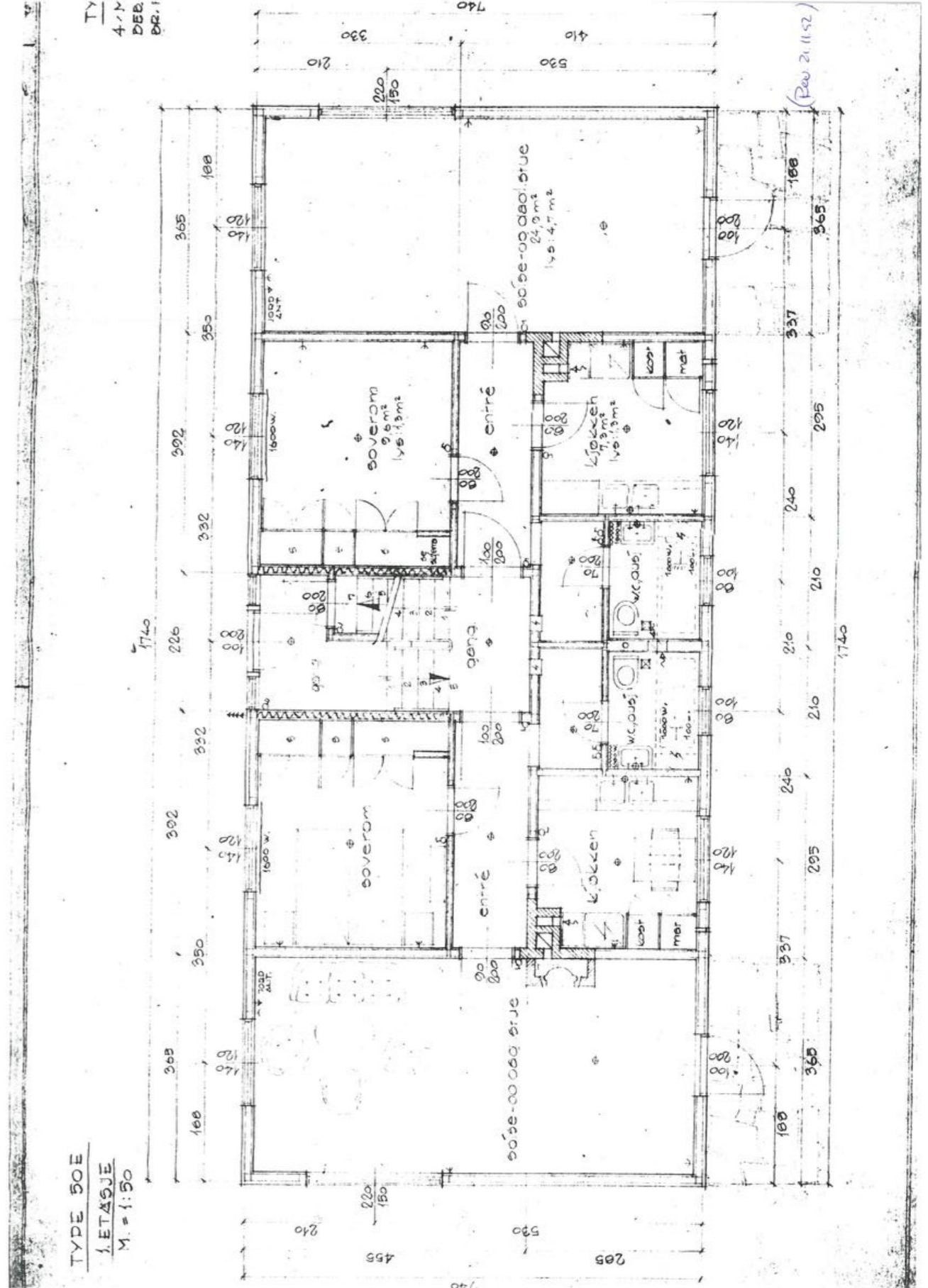
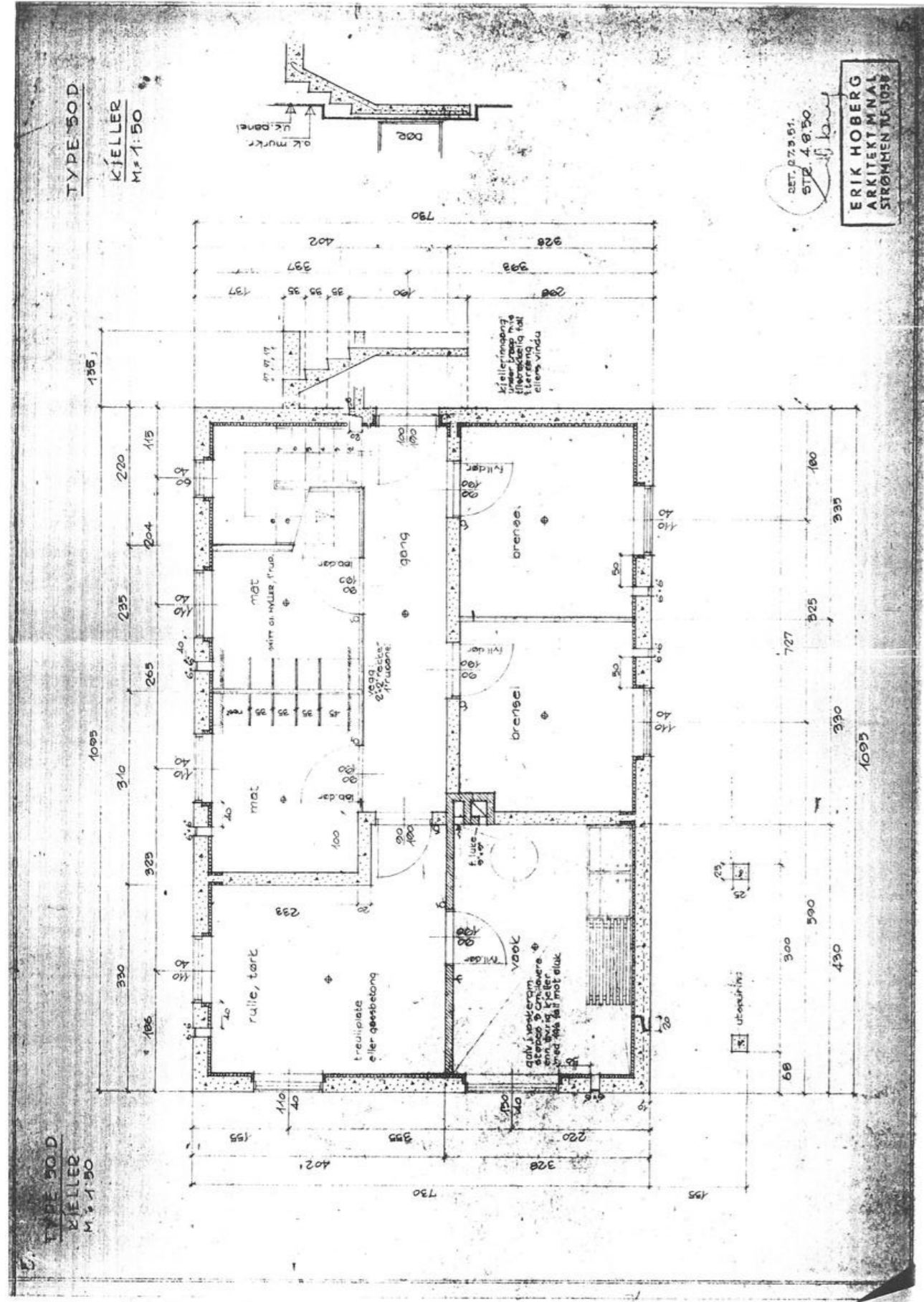
Name	Date	Name	Date
<b>Erlend Køhler W Iversen</b>	<b>2026-05-26</b>	<b>Cornelia Sletbak</b>	<b>2026-05-26</b>
Identification		Identification	
 Erlend Køhler W Iversen		 Cornelia Sletbak	

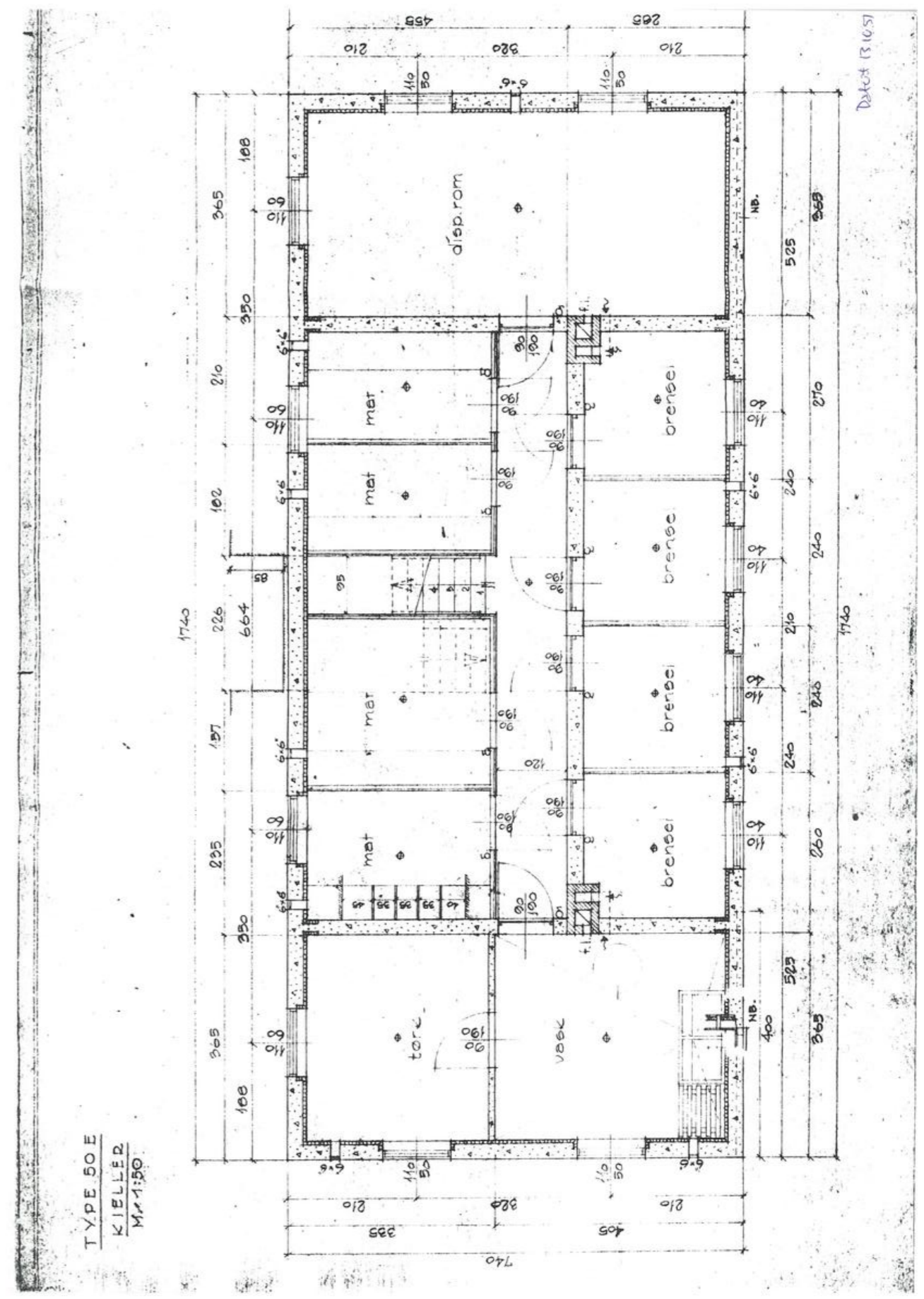
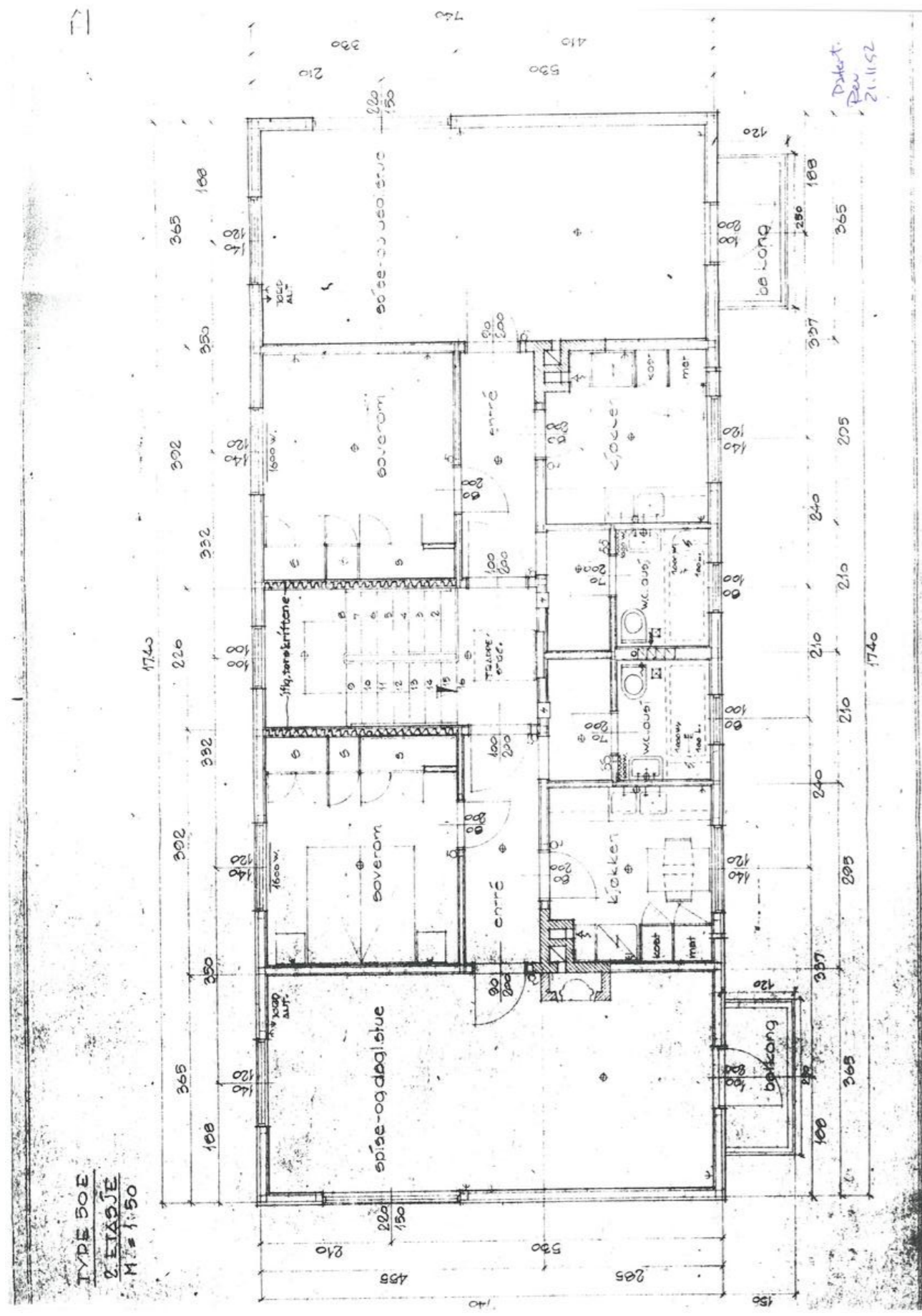


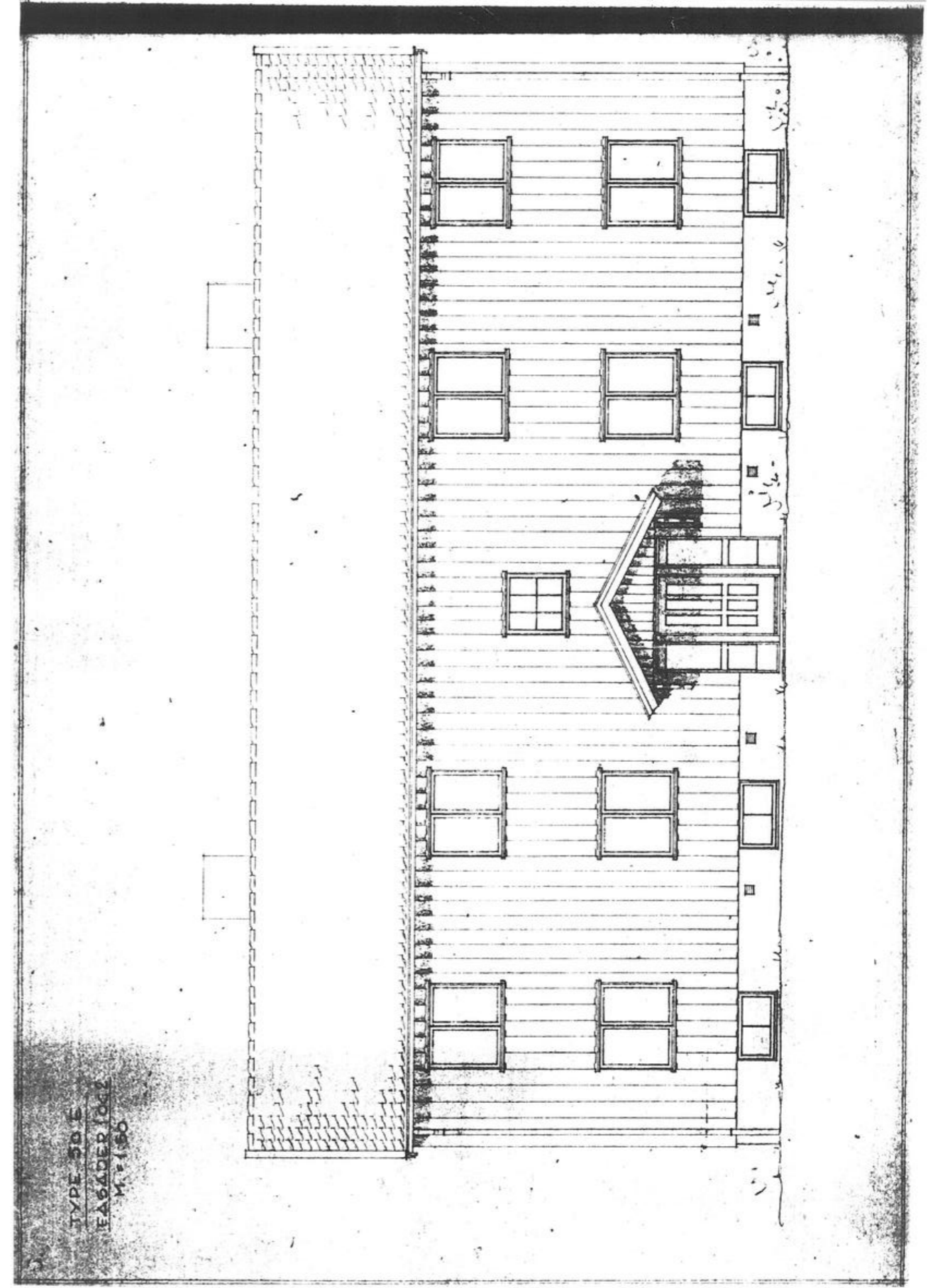
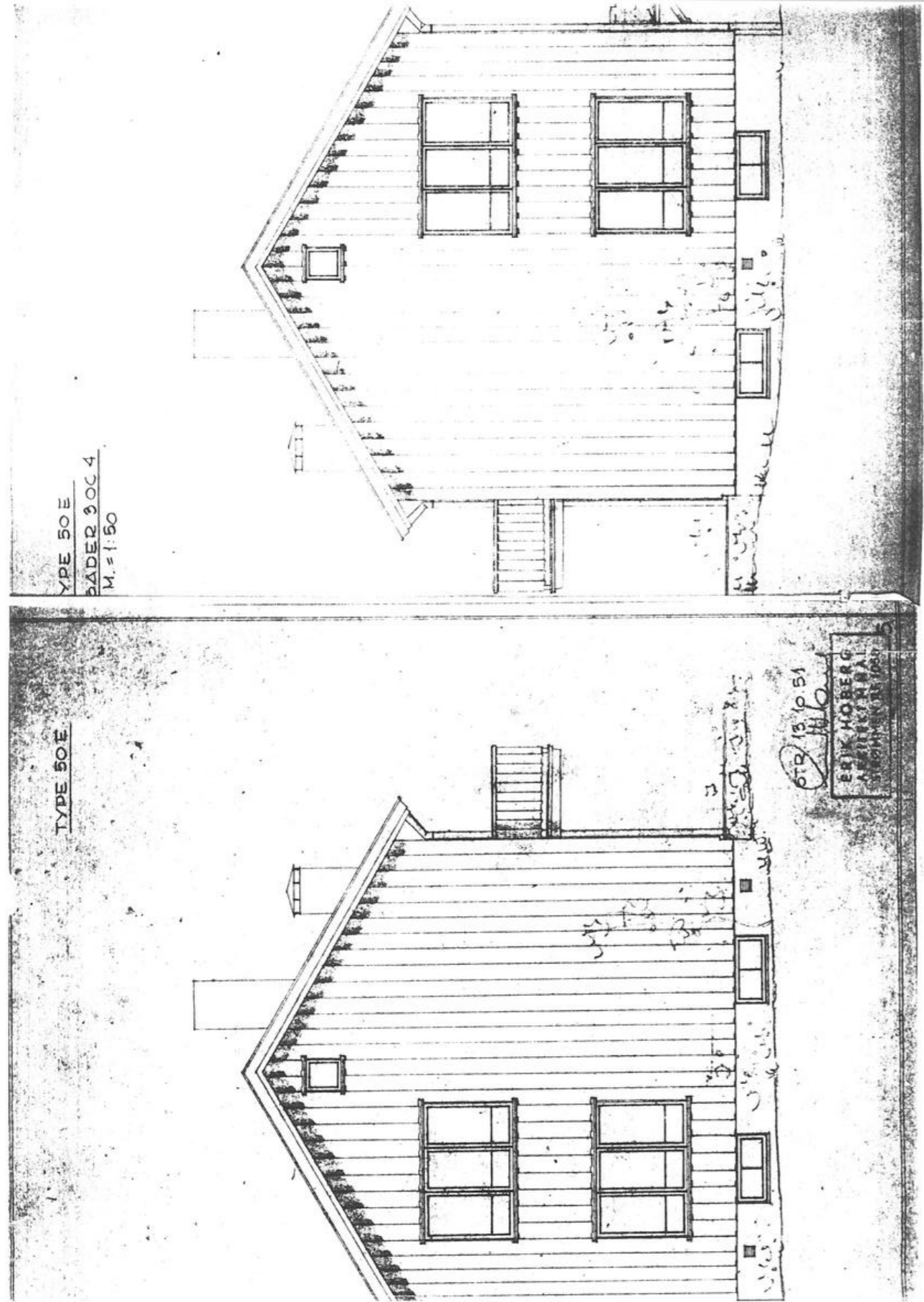
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))











## HUSORDENSREGLER FOR ELVERHØY BORETTSLAG.

### 1. Alminnelige ordensregler.

Godkjent rømningsvei/fri passasje i gang og trapper skal være minst 80 cm i bredden. Ingen må ha garderobeutstyr eller andre gjenstander; eller sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom og ganger, som er til hinder for rømningsvei.

Ingen må legge mat til dyr eller fugler på bakken da dette trekker mus, rotter og andre skadedyr til husene.

Det er forbudt å bruke levende lys i fellesarealer som kjeller, oppgang og loft.

Utgangsdører skal være låst mellom kl. 22.00 og 06.00.

Det elektriske anlegget i leiligheten skal være forskriftsmessig montert. Det gjelder også kontakter for vaskemaskin i kjeller og utendørs kontakter for motorvarmere og lignende.

Feierluker i loft og kjeller, samt stoppekraner, må være lett tilgjengelige. Utvendige vannkraner må være tømt og avstengt i vinterhalvåret.

### 2. Regler om ro.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 06.00. Snekring, boring og annen virksomhet som medfører høyt støynivå er tillatt til følgende tider:

Hverdager:	kl. 08.00 – 20.00
Dag før søn- og helligdag:	kl. 09.00 – 18.00
Søn- og helligdager:	Ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å klippe plener på søn- og helligdager (jfr. Lov om helligdagsfred).

### 3. Regler om dyrehold.

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget. En forutsetning for dette er at samtlige borettslavere i huset, samt styret skal informeres om dyreholdet. Det er båndtvang for hund hele året på borettslagets område. Ekskrementer skal fjernes av eier umiddelbart. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre.

### 4. Renhold.

Trappevask foretas minst en gang pr. uke etter tur, og ellers ved behov. Vaskerom og fellesrom i kjeller skal rengjøres regelmessig. Vaskemaskin i kjeller skal ha forsvarlig avløp med slange rett i sluk. Loftet skal holdes ryddig og rent. Snørydding må også gå på omgang.

### 5. Utvendige endringer av boligen.

Før utvendige endringer igangsettes skal skriftlig melding sendes til styret for godkjenning. Eksempler kan være: Alle slags påbygg og nybygg; alle fasadeendringer som endring av vinduer, oppføring av markiser, vindskjermer og annet, samt leegger og plattinger. Utvidelse, innglassing eller annen endring av eksisterende veranda; alle faste elektriske installasjoner som varmepumpe, etc.

Se for øvrig vedtektenes §8-3 som begrenser styrets myndighet til å godkjenne endringer av bebyggelsen uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med 2/3 flertall.

### 6. Biloppstillingsplass.

Så sant plassen tillater det skal hver husstand ha *en* fast biloppstillingsplass. Fordeling av plassene skjer etter avtale mellom beboerne i huset.

### 7. Trafikkforhold.

Det er økende gjennomgangstrafikk i vårt nærmiljø. Det er mange myke trafikanter, både barn og eldre her, og veiene er uoversiktlige. Dette krever at alle viser hensyn og respekterer fartsgrensen som er 30km/t.

### 8. Andre bestemmelser.

Når det gjelder mindre vedlikehold i oppganger, kjeller og loft, og skifting av lyspærer etc. har det alltid vært borettslagets linje at dette utføres på dugnad av beboerne i det enkelte hus. På denne måten kan vi sammen holde boutgiftene nede. Noen vaktmesterordning eksisterer altså ikke. Det ville i så fall medføre en betydelig økning av felleskostnadene.

Det er ikke tillatt å oppføre parabol eller andre antenner på borettslagets eiendom.

Andelseierne er ansvarlige for å holde gårdsplasser og hageanlegg i orden, inkludert utsiden av gjerdet, og skråninger. Hekker må ikke hindre fri sikt ved utkjørsel fra gårdsplasser. Trær og busker må beskjæres/felles etter behov.

Brenning av hageavfall, gress og lignende er ikke tillatt på borettslagets område.

Borettslaget har en fast ordning med søppelcontainere for våropprydding.

Strømmen, november 2016.

**Elverhøy Borettslag**  
Styret

# 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

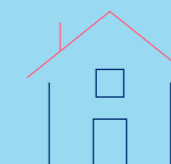
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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

## 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 garanti, 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-antennor 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Egnehemveien 14, 1466 STRØMMEN. Gnr. 75, bnr. 139, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260082  
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEIENDOM :

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Edvard Nyberg**

Partner/Eiendomsmegler

954 76 994

en@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

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