

# PROAKTIV

Kjedet enebolig 0/3 plan med  
attraktiv beliggenhet på  
Vigernes  
Oppussingsbehov.

SVERRES GATE 7A



## 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

• **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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Sverres gate 7A, 2004  
LILLESTRØM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 81, bnr. 927, snr. 3

**Prisantydning:** 5.150.000,-

**Omkostninger:** 129.840,-

**Totalpris:** 5.279.840,-

**Kommunale avgifter:** 33.809,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1972

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 159 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 159 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Felles gårdsplass med  
parkeringsmuligheter.  
Garasjen tilhører seksjon 1.

Ellers gateparkering etter områdets  
bestemmelser.

**Tomt:** 672.5 m<sup>2</sup>

# INNHOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
36	40	42	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	126		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

“Jeg hadde store forventninger til Proaktiv, som ble innfridd ved deres dyktige team og vår særdeles dyktige megler, Stig Valskaar.”

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

“Alltid svar på spørsmål underveis. Megler hadde kunnskap om boligområdet og ga gode råd om tidspunkt da boligen burde legges ut for salg.”

Kari Elise Vollset

“Megler fikk oss som kjøpere til også å føle oss som kunder.”

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

“Dessuten har vi hele veien følt at våre interesser er ivaretatt på en meget bra måte. Under visning viste begge fra Proaktiv stor kunnskap og engasjement. Tusen takk for hyggelig samarbeid, vi er kjempefornøyd.”

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

“Jeg ble møtt med stor forståelse og fleksibilitet i forhold til mine spesielle behov, noe jeg satte enormt stor pris på. Tusen takk til Stig!!”

Kari Krogstad

“En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

“Da det ikke ble salg etter 2 visninger ble det gjort grep som funket. Etter 3. visning ble boligen solgt for 350.00 over takst. Det var i hele prosessen en meget hyggelig og avslappet tone med mye humor. En megler jeg vil anbefale til alle jeg kjenner.”

Bjørn Steinar Hopperstad

“Det finnes ingen alternativ megler. Stig og teamet er meget troverdige og best i sitt fag!”

Torill Helen Aune

“En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

“Veldig hyggelige og imøtekommende folk - god oppfølging på telefon og mail. Alle papirer ble nøye gjennomgått i møter og godt forklart. En følelse av å bli godt ivaretatt som kjøper.”

Stig Arnesen

“Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet.”

“Proaktiv ved Stig gjennomførte hele salgsprosessen fra start til slutt på en veldig ryddig og profesjonell måte. Jeg følte meg vel ivaretatt hele veien.

Leiligheten min ble solgt raskere enn jeg hadde forventet og til en bedre pris enn jeg hadde regnet med. Kan trygt anbefale Proaktiv.”

Knut Espen Øvreberg

”

“Vi i Proaktiv selger ikke egenskaper ved boligen. Vi selger kompetansen vår. Den skaper verdier for selger og gir trygghet til kjøper.”

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF: Stig Valskaar



Eiendomsmegler MNEF/  
Daglig leder: Stig Valskaar

Mobil: 45 00 70 95  
E-post: sv@proaktiv.no

AVDELING:  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## SVERRES GATE 7

Stig Valskaar startet som eiendomsmegler i Oslo vest i 1994. Var mestselgende megler i DNB da han og Petter A. Aure startet opp eget selskap i Lillestrøm i 1998. Fra 2005 startet de Aktiv som ny meglerkjede på Romerike. Pådriver bak den landsdekkende Proaktivkjeden som ble etablert i 2013.

Stig lever og ånder for meglerfaget, og siden 1994 har han meglet tusenvis av boliger. Alltid med den samme innstillingen om å aldri overlate noe til tilfeldighetene.

Det har ført til at kundene kommer tilbake gang etter gang, samtidig som han får meget sterke resultater på målinger av kundetilfredshet.

Velkommen til en halvpart vertikaldelt bolig på Vigernes/Nesa.

Et meget attraktivt boligområde for familier, sentralt og likevel tilbaketrukket og barnevennlig. Fra boligen er det gangavstand til Vigernes skole, flere barnehager, buss og tog, og sentrum med alle moderne fasiliteter.

Boligen går over tre plan og består av entré, stue, og kjøkken i 1.etasje. I 2. etasje er det 3 soverom, bad og bod. Full kjeller med kjellerrom, fyrrom og flere boder. Utendørs består eiendommen av solrike uteplasser og stor hage med boltreplass for lek og aktivitet. Det er flere parkeringsplasser på gårdsplassen.

Boligen har oppussingsbehov, men masse potensiale.

Skyvedør til terrassen + noen vinduer, samt noe elektrisk har blitt oppgradert i 2026.

Eiendomsmegler MNEF /  
Daglig leder: Stig Valskaar

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# LILLESTRØM - VIGERNES

**Kommune:** LILLESTRØM / **Område:** Vigernes - Nesa

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

Sverres gate 7A ligger i et rolig og ettertraktet og barnevennlig nabolag på Vigernes/ Nesa. Her har du alt du behøver rett i nærheten med barnehage 350 meter fra ytterdøren, og kort gangavstand til Vigernes barneskole. Likevel bruker du kun 10 minutter inn til sentrumskjernen i Lillestrøm med alt av moderne servicetilbud. Her finner du også togstasjonen som tar deg inn til Oslo S på 10 minutter eller Gardermoen på under kvarteret. Et ypperlig boligområde for en barnefamilie som ønsker å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket i trygge og gode omgivelser.

## Offentlig kommunikasjon:

Fra Sverres gate bruker du ca. 10 minutter til Lillestrøm togstasjon med bussterminal. Stasjonen er et knutepunkt for buss- og togtrafikk på Nedre Romerike med blant annet hyppige avganger mot Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspress tog. Avganger hvert 10. minutt. Reisetid til



## OFFENTLIG TRANSPORT

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	29 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm Stasjon	10 min
Rema 1000 Kanalveien Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

## VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	14 min
Aptek 1 Kanalveien	12 min

## SPORT

Øyerens plass - balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Vigernes skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Fresh Fitness Lillestrøm	12 min
EVO Lillestrøm	12 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Norges Varemesse, Lillestrøm	8 min
Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune	9 min



Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Med bil fra boligen tar det ca. 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 16 min til Oslo S og 23 min til Oslo lufthavn.

## Servicetilbud:

De fleste butikkene ligger i den oversiktlige og kompakte bykjernen, sentrert rundt Lillestrøm Torv. Torvet har over 60 butikker samlet under ett tak. I sentrum har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. I Kirkegata

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

utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. I 2021 åpnet Nitja senter for samtidskunst og snart skal Lillestrøms nye bibliotek og Kulturskole stå ferdig.

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

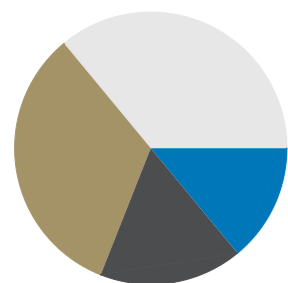
De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabel eller Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Gevir og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 8 minutter.



Trening og fritidstilbud:  
Kun 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper/lysløyper m.m. Det er også turveier og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva og i områdene rundt Lillestrøm stadion og Oksefjellet. Kun 3 min. fra huset ligger Sørumparken som er en av Lillestrøms eldste parker. I parken finnes benker, lekeapparater, gressflater, skøytebane om vinteren og en musikkpaviljong fra 1927. På utvalgte sommerkvelder arrangeres det konserter og sangkvelder.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Nyåpnet skatepark ved Rådhusparken har allerede rukket å bli en populær møteplass for barn og unge i kommunen. Ved skateparken er det montert benker/hangout-soner med gressvoller for besøkende til både skateparken, flomvollen og

## BOLIGMASSE



36% enebolig  
33% rekkehus  
14% blokk  
17% annet

## SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	8 min 3.1 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	9 min 4.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 3.1 km

## BARNEHAGER

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	10 min 0.9 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 1.6 km



Rådhusparken.

Nyere utendørs treningspark åpnet i juli 2020, og 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, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

På sommeren er det bare å finne frem badehåndklærne. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

Skoler og barnehager:  
Flere skoler i området som Vigernes barneskole, Volla barneskole samt Sophie Radich ungdomsskole på Volla. Trygg og kort gangavstand til Vigernes skole uten at barna må krysse store bilveier. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder som for eksempel Lillestrøm, Skedsmo, Strømmen og Rælingen. Det finnes flere barnehager i området, hvor nærmeste, Lillestrøm barnehage, ligger ca. 350 meter fra huset.



### Bebyggelse

Denne boligen består av et tilbygg til en opprinnelig enebolig. Opprinnelig enebolig ble oppført i 1933, men denne delen ble oppført som et tilbygg i 1972. Området består ellers av villa og småhusbebyggelse.

### Adkomst

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



DET ER FINE  
TUROMRÅDER RUNDT  
BYEN







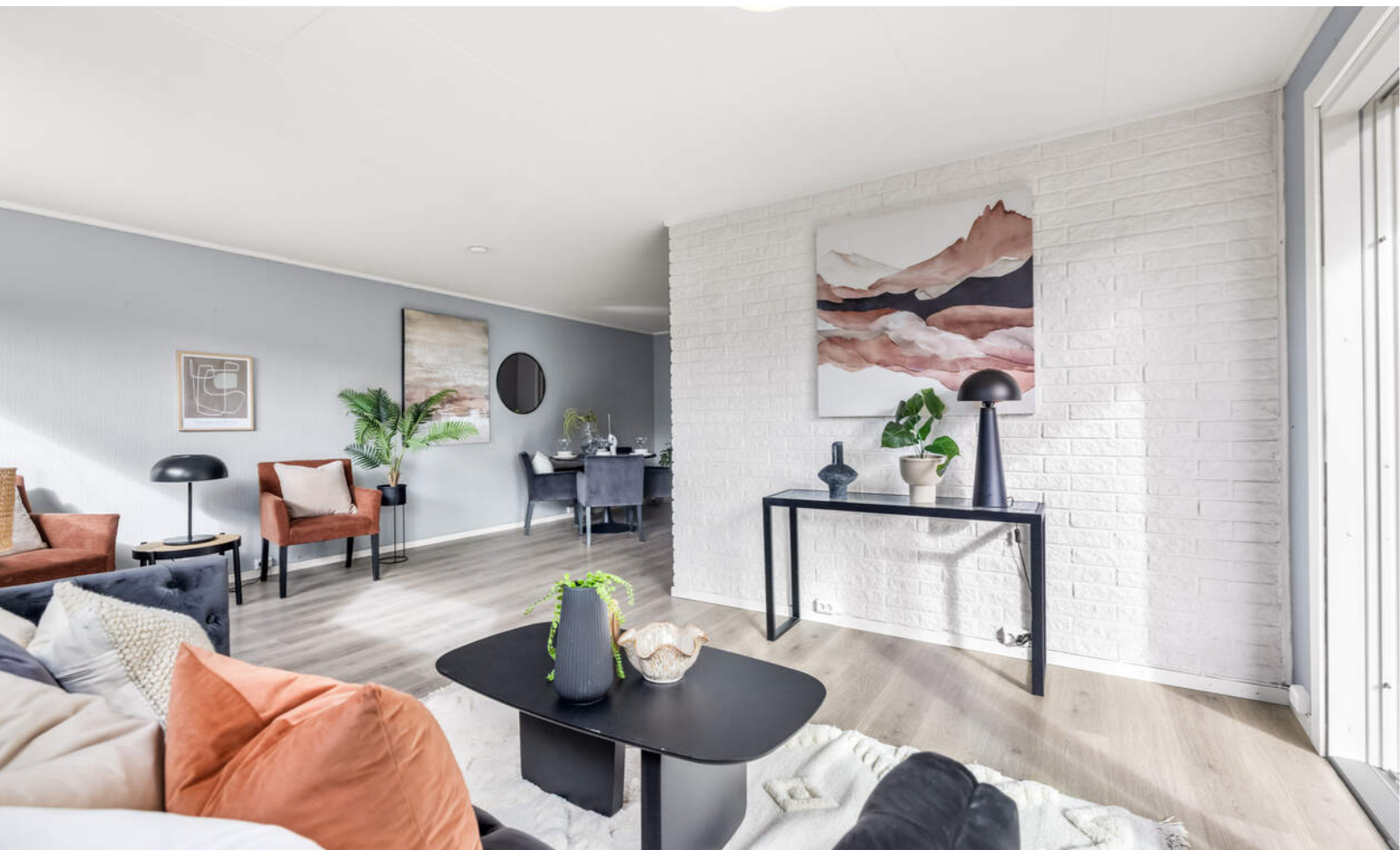
Solrik tomt med terrasser og  
inngjerdet hage.





AI-GENERERTE  
SOMMERBILDER





ROMSLIG STUE OG  
SPISESTUE. NY  
TERRASSEDØR BLE  
MONTERT I 2026.







Kjøkkenet har innredning med folierte fronter, og har benkeplate i laminat. Utstyrt med nedfelt dobbel oppvaskkum, samt integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin som medfølger.







Badet har gulvvarme, og er innredet med skuffeseksjon og veggskap i sort farge, gulvmontert toalett og innmurt badekar med dusjgarnityr. Badet har fått TG3.



FLISLAGT BAD I  
2.ETASJE





TRE SOVEROM I  
SAMME ETASJE





I tillegg er det bod med hyller og oppheng til klær og diverse.



Kjeller med eldre vaskerom(Tg3),  
trappegang/rom og boder.



# VELKOMMEN TIL SVERRES GATE 7A

## Parkering

Felles gårdsplass med parkeringsmuligheter.  
Garasjen tilhører seksjon 1.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Tomtestørrelse

672 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er felles, men hver boenhet disponerer sin naturlige del av tomten.

Felles gruset gårdsplass.

Denne boligen har stor solrik inngjerdet hage med boltreplass for lek. Utenfor stuen i 1. etasje er det overbygd terrasse, og i tillegg er det store markterrasser i hagen. Det er meget gode solforhold på tomten.

Terrassen har fått TG3.

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER:  
TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse/ikke undersøkt.

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, og vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det bemerkes at kjellerrommet er en grovkjeller, og det er registrert vesentlige høydeforskjeller i betongdekket. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på

noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning. Kjelleren har manglende ventilering, og det er registrert høyt fuktighetsnivå. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000 kr.

- Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen har store skader. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Vaskerom kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

- Bad 2.etg/loft: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Det er registrert høy slitasje og sprekker i treverket.

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater.

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

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert svelleskade i kjøkkenfront ved oppvaskmaskin.

- Kjøkken - avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Avtrekksanlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje og teknisk aldring.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder.

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

- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av

forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Taktekking.  
- Takkonstruksjon/Loft.  
- Elektrisk anlegg.  
- Terrengforhold.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det er avvik i rømningsveier.

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Undertak av tre, tekket med betongtakstein. Undertaket har ukjent dato, taktekkingen er fra 2017 ifølge eier.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bindingsverk i trekonstruksjon. Yttervegger er kledd utvendig med stående malt trepanel.

Musesperre: Det er observert museklosser bak overliggeren enkelte steder, men ved stikktagning er det registrert at dette stedvis mangler.

Kaldtloft.

Vinduer i stue 1 etg. og på et soverom på loft er fra 2025 øvrige vinduer fra 1972. Kjellervinduer fra ukjent alder.

Ytterdør i tre med glass felt. Terrasseskyvedør. med 3-lags glass (ny i 2026).

Utgang fra stue til terrasse på 18 kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Utvendig trapp i impregneret treverk ned fra terrasse.

Innvendig:

Gulv: Laminat og fliser på bad.

Vegger: Malte plater og fliser på bad.

Himling: Malte plater.

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje.

Profilerte og slette innvendige dører. Trapp i trekonstruksjon.



# PRAKTISK INFORMASJON



## Innhold

1. etasje består av entré, gang, stue/spisestue og kjøkken.  
2. etasje/loft består gang, bad, tre soverom og to boder.  
Kjelleretasje består av vaskerom, trapperom og 6 boder.

Utgang fra stue/spisestue til sydvendt terrasse oppmålt til ca. 18 m<sup>2</sup>.

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

1. etasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

2. etasje

BRA-i: 52 kvm

Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

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

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1.etasje:

Entré/gang:

Boligen har entré i 1. etasje, via gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering. Innenfor døren er det trapp opp til gang med plassbygd skap og oppheng for yttertøy.

Stue:

Stuen er romslig med fin utforming, og har plass til egne soner med spisebord og sofagruppe. Rommet er malt i lyse farger og har laminat på gulvet. Det er utgang til overbygd terrasse og hage via skyvedør i glass (ny i 2025).

Kjøkken:

Innenfor stuen ligger et separat kjøkken med god lagringsplass. Kjøkkenet har innredning med folierte fronter, og har benkeplate i laminat. Utstyrt med nedfelt dobbel oppvaskum, samt integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin som medfølger. Det er plass til kombiskap på enden. Det er mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

2.etasje/loft:

Bad:

Flislagt baderom med underliggende gulvvarme, innredet med skuffeseksjon og veggskap i sort farge, gulvmontert toalett og innmurt badekar med dusjgarnityr. Badet har fått TG3.

Soverom:

Boligen har tre soverom som alle ligger i 2. etasje. Rommene har plass til nødvendig møblement som seng, nattbord og

oppbevaring. Det er garderobeløsning på hovedsoverommet. I tillegg er det bod med hyller og oppheng til klær og diverse.

Kjeller:

Kjelleren består eldre vaskerom (TG3), trapperom og 6 boder.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Vedovn i kjeller.

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

Tilsyn av Nedre Romerike brann -og redningsvesen IKS: Skorsteinsløp (teglskorstein) plassert i kjeller/tak, 07.10.2021 - ikke feiet.

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en

energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Energimerke

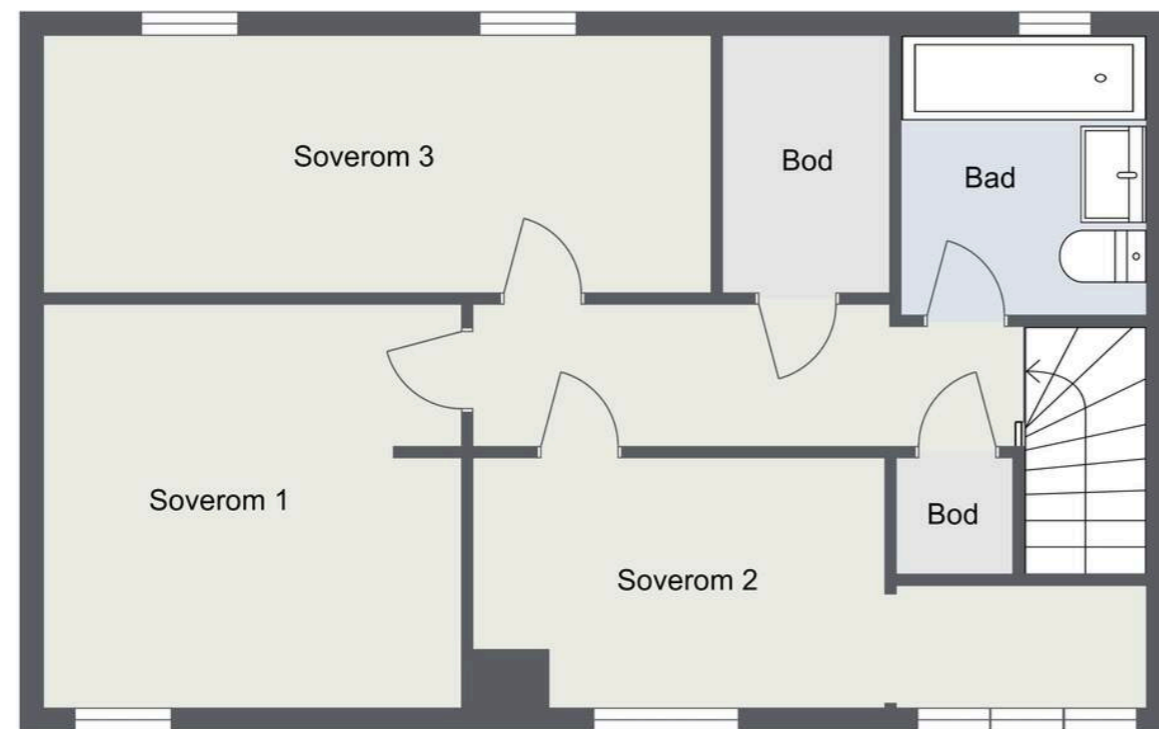
Oransje G

# PLANTEGNINGER

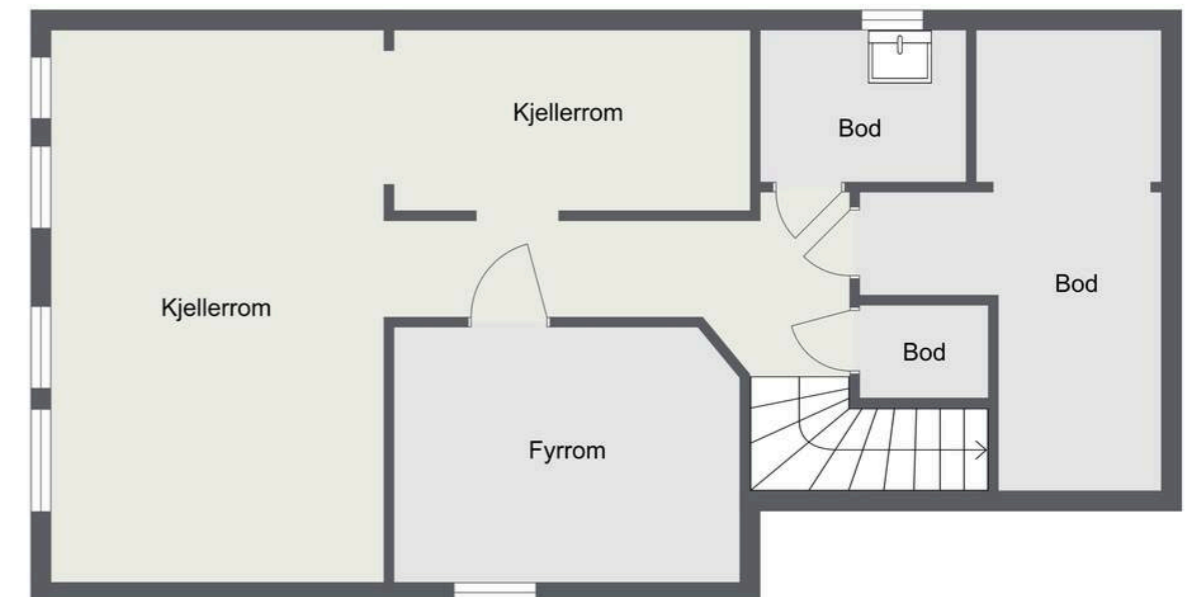
## 1. ETASJE



## 2. ETASJE/LOFT



## KJELLER



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Info kommunale avgifter**

Årsprognose for 2026. Inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

### **Kommunale avgifter**

33.809,- for 2026

### **Eiendomsskatt**

1.145,- for 2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt fakturert i 2025.

### **Info formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### **Andre utgifter**

Kommunale avgifter, eiendomsskatt, eget strømforbruk, TV/ internett, evt. boligalarm m.m.

Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter som inkluderer vann vil variere med forbruk.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter på fellesarealer (felles gårdsplass) som gruslegging og drenering. Ellers er hver eier ansvarlig for sin egen seksjon jf. vedtekter for sameiet Sverres gate 7.

### **Diverse**

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 25.10.1973.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/81/927/3:

22.05.2023 - Dokumentnr: 521305 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aure, Valskaar & Odden AS  
Org.nr: 988 320 161  
Elektronisk innsendt

25.05.2012 - Dokumentnr: 411117 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 2/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 462710 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:927 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 180415 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:927 Snr:3

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et området avsatt bolig boligformål i kommuneplanen. Det er kommuneplanens unyttelse på 25 % BYA som kommer til anvendelse.

I flg. kommunens temakart for marin leire er eiendommen del av et område (hele Lillestrøm) under marin grense, med stor mulighet for marin leire. Det er for tiden ingen regulerings saker under behandling som berører denne eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Vei/Vann/Avløp**

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

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### **Odelrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### **Omk. kjøper beskrivelse**

5 150 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

128 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
129 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
5 279 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

#### Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

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

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

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

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

##### Budgivning

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

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

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

#### 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.

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 375,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 124 365,00

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


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





## VEDLEGG


## Tilstandsrapport

BMTF

 Boligbygg med flere boenheter

 Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 81, bnr. 927, snr. 3
Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 22551-1120

Eiendomsverdi ref nr: LC1421

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



BMTF

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.

## Lema Bolig AS

Lema Bolig er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte og andre oppdrag innen bolig. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.



### Rapportansvarlig

Leif Martin Brodahl  
Uavhengig Takstingeniør  
leifmartin@lemabolig.no  
472 95 767



Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 2 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## 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
- løsrør 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 eksemplarfremstilling 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.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 3 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## 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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 4 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av elde og et vedlikeholdsmessig etterslep. Flere bygningskomponenter er av eldre standard og nærmer seg eller har passert sin forventede levetid. Det må derfor påregnes både oppgraderinger og vedlikehold på sikt for å oppnå normal standard og funksjon. Enkelte overflater og konstruksjoner viser tydelig slitasje, mens andre deler av boligen fremstår med mer ordinær aldersrelatert bruksslitasje. Det er ikke registrert forhold som vurderes som akutt kritiske, men samlet tilstand tilsier at boligen har et betydelig behov for modernisering og tekniske oppgraderinger. Det anbefales å lese hele rapporten for å få et helhetlig inntrykk av tilstanden og kunne vurdere omfanget av nødvendige tiltak.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Type tekking: Betongtakstein  
Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2017, ukjent alder på undertak

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier fra eldre dato

Bortledning av vann:  
ikke tilfredsstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.  
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt trepanel.

Musesperre:

Det er observert museklosser bak overliggerne enkelte steder, men ved stikktagning er det registrert at dette stedvis mangler.

Lufting: Det er ikke registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt

lufting er ikke kjent.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Stikktagning i treverk:

Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist råteskadet treverk.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

Loftet er ikke fysisk inspisert grunnet manglende adgang under befaringen. Det var ikke mulig og komme opp i loftsuke da denne ikke hadde stige for mulig adgang på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten fullstendig inspeksjon.

Type: Vinduer med en og to-lags glass

Alder: vinduer i stue 1 etg og på et soverom på loft er fra 2025 øvrige vinduer fra 1972 kjellervinduer fra ukjent alder.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Type: Ytterdør i tre med glass felt.  
terrasseskyvedør. med 3- lags glass.  
Alder:

\* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Utgang fra stue til terrasse på 18kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til ca 96cm

Utvendig trapp i impregneret treverk ned fra terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:  
elektrisk oppvarming, varmekabler på bad.  
Vedovn i kjeller

Gulv: Tregulv  
Vegger: Malte plater

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 5 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Himling: malte plater  
Himlingshøyde:  
Ca. 2.38 meter, målt i stue/kjøkken 1 etasje.  
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.  
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater  
Lokalt avvik er målt til ca. 40mm.  
Retningsavvik er målt til ca. 60mm.  
Følgende rom er målt: kjellerrom

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 18mm  
Retningsavvik er målt til ca. 35mm.  
Følgende rom er målt: soverom og gang på loft og stue/kjøkken 1 etg

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Pipe:  
Type: Teglsteinspipe.  
Synlighet: 2 sider er synlige.  
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:  
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.  
Rommet er en råkjeller med synlige betongvegger. Det er målt fukt i vegg ved fukttest.

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er ikke montert

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Type: Profilerte og slette innvendige dører.  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Merk:  
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.  
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom  
malte vegger og malt gulv, med trepanel plater i tak

utslagsvask med 1 greps servantbatteri  
avløpsrør på vegg.

- Utslagsvask

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.  
Dokumentasjon:  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Det er ikke membran på gulvet, som skal sikre en vanntett barriere.  
en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig.

Bad  
Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri  
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- badekar  
- gulvstående toalett

Overflatene fremstår som eldre og bærer preg av manglende vedlikehold. Det ble avdekket hulrom bak fliser, samt sprekker og riss av betydning.  
Det er boret flere hull i fliser som

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.  
Alder på innredning: ukjent alder  
Hvitevarer: integrert platetopp, stekeovn. oppvaskmaskin og kjøl/frys.  
Oppvaskkum av stål.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 6 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Fuktsøk:  
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:  
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.  
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Type rør: Kobber.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller  
Vanntrykk:  
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.  
Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluker og lufting:  
i kjeller.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.  
Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

Type ventilasjon: Naturlig.  
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte spalter i veggene.  
Vurdering av luftutveksling:  
Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling.  
Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Bereder på 194 liter plassert i kjeller  
Vurdering av avvik:  
Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.  
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.  
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.  
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

Alder: Ifølge eier av eldre dato.  
Synlig fuktsikring: Det er ikke registrert synlig fuktsikring på utsiden.

Fuktsøk:  
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.  
Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vanntett sjikt utenfor grunnmuren og dreneringsrør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.  
Fundamenter er ikke vurdert.  
Type grunnmur: i lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.  
Terrengtype: Gruset og plenarealer.  
Fallforhold:

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 7 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Tinærmet flatt.

Generelt:

Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

Undersøkelsermetode:

Vurderingen av terrengforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.

Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

Utvendige avløp og vannledninger er basert på info fra eier, da disse ikke er mulig og besiktige.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 8 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM

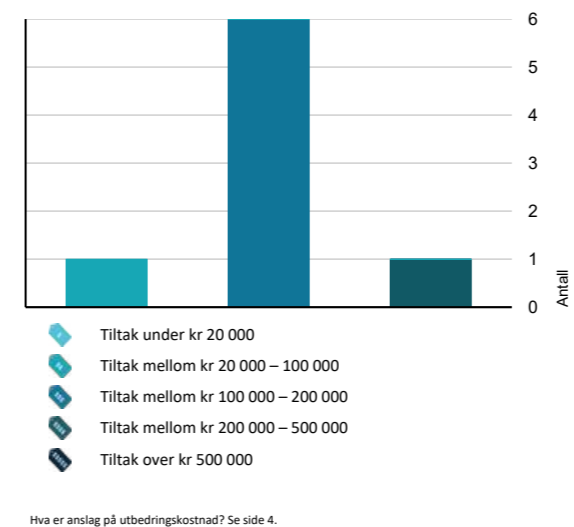


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 10.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### 10.4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### 10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 9 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Sammendrag av boligens tilstand

<b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Kjøkken &gt; 1Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Kjøkken &gt; 1Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; Kjeller &gt; Vaskerom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b>	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 10 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1972

**Kommentar**

#### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Type tekking: Betongtakstein  
Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2017, ukjent alder på undertak

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ifølge eier fra eldre dato

Bortledning av vann:  
ikke tilfredsstillende.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 11 av 33

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.  
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt trepanel.

#### Musesperre:

Det er observert museklosser bak overligger enkelte steder, men ved stikktakning er det registrert at dette stedvis mangler.

Lufting: Det er ikke registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

#### Stikktakning i treverk:

Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder og det er påvist råteskadet treverk.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

#### Beskrivelse

Loftet er ikke fysisk inspisert grunnet manglende adgang under befaringen. Det var ikke mulig å komme opp i loftsluke da denne ikke hadde stige for mulig adgang på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten fullstendig inspeksjon.



### TG 3 Vinduer

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 12 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Type: Vinduer med en og to-lags glass

Alder: vinduer i stue 1 etg og på et soverom på loft er fra 2025  
Øvrige vinduer fra 1972  
Kjellervinduer fra ukjent alder.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk

Jevnlige justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Type: Ytterdør i tre med glass felt.  
Terrasseskyvedør. med 3-lags glass.  
Alder:

\* Jevnlige justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
  - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  - Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Entrédøren er av eldre dato og har dermed svekkede energiegenskaper sammenlignet med dagens standard. Døren subber i terskel/karm ved åpning og lukking, og låsen er vanskelig å betjene. Forholdene indikerer slitasje, deformasjon og behov for justering og vedlikehold. Alderen tilsier også økt risiko for svakere tetthet og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Døren bør justeres for å sikre korrekt gang og unngå videre slitasje på karm, terskel og beslag. Låsmekanismen bør kontrolleres, smøres eller eventuelt skiftes ved behov. På sikt bør utskifting av døren vurderes for å oppnå bedre tetthet, energiegenskaper og funksjon.
- Konsekvens  
Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, dårligere tetthet, videre slitasje på karm og beslag samt risiko for at lås/beslag svikter over tid. Eldre dører kan også gi redusert innneklimakomfort og høyere energikostnader, og utskifting må forventes på sikt.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 13 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse på 18kvm. Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre.

Rekkverkhøyde målt til ca 96cm

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Balkongen har vesentlige skjevheter og bærer preg av alder og vedlikeholdsmessig etterslep. Det er registrert store skjevheter i gulvet samt i fundamentene under terrassen, hvor det er løse og ustabile lettklinkerblokker. Rekkverket sitter ikke tilfredsstillende fast og fremstår som mangelfullt forankret. Forholdene indikerer svekket konstruksjonsstabilitet og behov for fagmessig vurdering.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- De påviste skader må utbedres.

Hele terrassekonstruksjonen bør undersøkes av fagkyndig for å avklare årsak og omfang av skjevheter og ustabilitet. Det må etableres stabile og forsvarlige fundamenter, og løse lettklinkerblokker må sikres eller erstattes. Rekkverket må forankres på nytt og gjennomgås sammen med en helhetlig renovering av terrassen. Totalrenovering bør vurderes.

#### Konsekvens:

Skjevheter og ustabile fundamenter kan føre til ytterligere bevegelse i konstruksjonen, redusert sikkerhet og risiko for at terrasse og rekkverk mister bæreevne. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette gi økte skader, redusert brukssikkerhet og behov for mer omfattende og kostbare tiltak på sikt.

kostnadsestimat er estimert til og sikre fundamenter og etablere nytt terrassegulv og rekkverk der det er behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 14 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp i impregneret treverk ned fra terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert høy slitasje og sprekker i treverket. Overflatene bærer preg av naturlig elde og manglende vedlikehold over tid, noe som har medført uttørring, nedbrytning og begynnende svekkelser i materialet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Treverket bør vurderes for nødvendige utbedringer. Dette kan omfatte utskifting av skadede bord, sliping og overflatebehandling med egnet trebeskyttelse. Det anbefales samtidig å kontrollere hele konstruksjonen for ytterligere skader og opprettholde jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

#### Konsekvens:

Manglende utbedring kan føre til videre nedbrytning, økt fuktopptak og risiko for sopp- og råteskader. Over tid kan dette redusere bæreevne og stabilitet i konstruksjonen og medføre behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftninger.

### INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Tregulv  
Vegger: Malte plater  
Himling: malte plater  
Himlingshøyde:  
Ca. 2.38 meter, målt i stue/kjøkken 1 etasje.  
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.  
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflater bærer preg av naturlig elde og vedlikeholdsmessig etterslep. Det er registrert svelleskader i store deler av laminatgulvet i 1. etasje, noe som indikerer fuktpåvirkning og redusert stabilitet i materialet. Det er også registrert løse gulvlister. Kjelleretasjen er uinnredet og fremstår med betydelig oppgraderingsbehov for å tilfredsstillende normal brukskvalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 15 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Skadde laminatgulv i 1. etasje bør skiftes ut, og årsak til svelling bør avklares for å hindre videre skade. Løse gulvlister bør festes på nytt. Kjelleretasjen bør planlegges oppgradert dersom rommene skal tas i bruk som oppholdsrom, inkludert overflater, himling, gulv og eventuelt tekniske installasjoner.

Konsekvens:  
Ubehandlete svelleskader i laminat kan utvikle seg videre og gi ytterligere deformasjon, redusert funksjon og kortere levetid. Løse lister kan føre til bevegelse, åpninger og estetiske mangler. Kjelleren vil uten oppgradering ha begrenset funksjonsverdi og kan ikke forventes å gi normal brukskomfort.



### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater  
Lokalt avvik er målt til ca. 40mm.  
Retningsavvik er målt til ca. 60mm.  
Følgende rom er målt: kjellerrom

Etasjeskiller i trebjelkelag 1 og 2 etasje  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 18mm  
Retningsavvik er målt til ca. 35mm.  
Følgende rom er målt: soverom og gang på loft og stue/kjøkken 1 etg

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. Nye målinger kan derfor avvike fra oppgitte tall. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

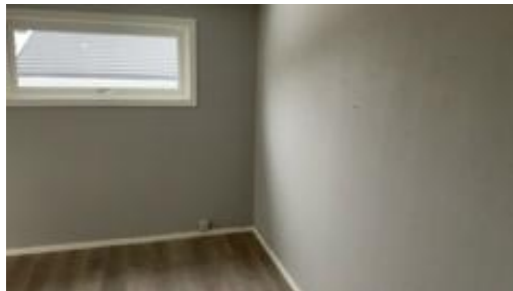
Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det bemerkes at kjellerrommet er en grovkjeller, og det er registrert vesentlige høydeforskjeller i betongdekket. Gulvet fremstår ujevnt og uten standard overflatebehandling. Kostnadsestimat er kun beregnet for selve avrettingen av gulvet for å oppnå planhet, og omfatter ikke øvrige tiltak som normalt kreves ved oppgradering av grovkjeller.

#### Konsekvens/tiltak



Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 16 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1 TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe:  
Type: Teglsteinspipe.  
Synlighet: 2 sider er synlige.  
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:  
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

kostnadsestimat er satt til en eventuell pipe renovering

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### 1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Rommet er en råkjeller med synlige betongvegger. Det er målt fukt i vegg ved fukttest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Kjelleren har manglende ventilering, og det er registrert høyt fuktighetsnivå. Det er betydelige saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring gjennom betongkonstruksjonen over tid. Manglende ventilasjon gir risiko for oppfuktning av overflater og dårlig innemiljø. Kjelleren fremstår uten fungerende ventilasjonsløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 17 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren, enten gjennom ventiler i yttervegg eller mekanisk avtrekk, for å sikre bedre luftutskifting og redusere fuktnivået. Saltutslag bør børstes/rensnes bort, og eventuelle tiltak for å redusere fuktgjennomtrengning i vegger bør vurderes av fagkyndig. Videre oppfølging av fuktnivå anbefales.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til høy fuktighet, økt risiko for muggvekst, materialnedbrytning og dårlig innelima. Saltutslag er et tegn på kontinuerlig fuktvandring og kan på sikt svekke overflatematerialer. Uten tiltak kan forholdene forverres og medføre behov for mer omfattende reparasjoner.

estimat er estimert til o etablering av nye ventiler i kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1 TG 3 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,60 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befarings tidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har store skader.

Trappen ned til kjeller har store skader. Flere av trinnene har omfattende slitasje og deformasjoner som påvirker både funksjon og sikkerhet. Trappen anses ikke å tilfredsstillende normal brukskomfort i bolig. Trappen til 2. etasje er i noe bedre stand, men har også mer ordinær slitasje i trinnene. Kjellertrappen vurderes å være moden for utskifting.

kostnadsestimat er vurdert til og etablere ny trapp i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Type: Profilerte og slette innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

**Merk:**

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon..

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere innvendige dører er modne for utskifting og har slitasje utover normalt nivå. Skyvedøren til kjøkken sitter fast, er svært vanskelig å lukke og har store sprekkeformasjoner. Døren vurderes som av eldre standard og med redusert funksjon. Det er registrert feilmonterte dørhåndtak på enkelte dører. Badedøren har svelleskader som følge av fuktpåvirkning, og flere dører tar i karm og har behov for justering. Det er ettermontert nye dører på loft, men enkelte av disse har også fått skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Enkelte dører må justeres.

Dører som sitter fast, har sprekkeformasjoner eller betydelige funksjonsvaskelser bør skiftes ut. Feilmonterte dørhåndtak bør monteres korrekt. Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og hindre videre slitasje. Svelleskadede dører bør vurderes for reparasjon eller utskifting avhengig av skadeomfang. Skadde ettermonterte loftsdører må utbedres eller skiftes etter behov.

Konsekvens:

Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje, svekket funksjon og økt risiko for at dører kiler seg, deformeres ytterligere eller mister funksjon helt. Feilmonterte beslag kan svekke både drift og sikkerhet. Over tid kan dette medføre behov for mer omfattende utskiftinger og økt kostnad dersom tiltak utsettes.

kostnadsestimat er vurdert til og bytte ut dørblander som har skader utover normal standard. med tilsvarende dører.



Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

malte vegger og malt gulv, med trepanel plater i tak

utslagsvask med 1 greps servantbatteri  
avløpsrør på vegg.

- Utslagsvask

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Det er ikke membran på gulvet, som skal sikre en vanntett barriere. en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### LOFT > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Flislagte vegger og og gulv, med malte plater i tak

Innredning med glatte fronter og slett innredning med nedsenket servant og 1-greps blandebatteri  
avløpsrør av plast og speil på vegg.

- badekar
- gulvstående toalett

Overflatene fremstår som eldre og bærer preg av manglende vedlikehold. Det ble avdekket hulrom bak fliser, samt sprekker og riss av betydning. Det er boret flere hull i fliser som

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflatene fremstår som eldre og bærer tydelige preg av manglende vedlikehold. Det er registrert hulrom bak fliser, samt sprekker og riss av betydning både på vegger og gulv. Det er boret flere hull i fliser, noe som har medført sprukne fliser. Badekar er innbygd, og sluket er derfor ikke mulig å inspisere, noe som gir mangelfull kontroll av kritisk våtromskomponent.

Det er montert vindu i våtsone uten tilstrekkelig fuktsikring, og karm/omramming viser svelleskader og flassende lakk. Det er registrert kappede og avkoblede gjennomføringer i gulv, hvor tettingen rundt disse er ukjent. Det er i tillegg registrert hulrom bak fliser flere steder, noe som kan indikere dårlig heft og potensiell risiko for vanninntrengning. Rommet har kun naturlig ventilasjon, og manglende mekanisk avtrekk gir økt risiko for fuktbelastning, kondensering og dårlig uttørking. Samlet vurdering av tilstand, alder, ukjent membranstatus, manglende inspeksjonsmulighet på sluk og flere funksjonskritiske avvik tilsier at badet vurderes til Tilstandsgrad 3 (TG 3).

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

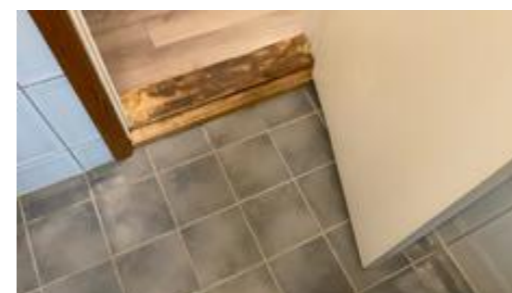


Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.  
Alder på innredning: ukjent alder  
Hvitevarer: Integriert platetopp, stekeovn. oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskkum av stål.  
Fuktsøk:  
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.  
Om kontrollen:  
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.  
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelleskade i kjøkkenfront ved oppvaskmaskin. Skaden skyldes trolig damp og fuktbelastning fra oppvaskmaskinen over tid, noe som er vanlig på eldre kjøkkeninnredninger med begrenset fuktbestandighet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om skaden utvikler seg. Det anbefales å etterbehandle eller skifte berørt front dersom svellingen er omfattende. Det bør også kontrolleres at oppvaskmaskinen har intakt dampbeskyttelse og korrekt montering.

Konsekvens:

Ubehandlet svelleskade kan forverres og gi ytterligere deformasjon, redusert funksjon og kortere levetid for kjøkkeninnredningen. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av hele eller deler av innredningen.



Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk med utlufting til det fri.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Avtrekkсанlegget fremstår som eldre og bærer preg av slitasje og teknisk aldring. Det er usikkerhet knyttet til kapasitet og funksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller oppgraderinger.

På bakgrunn av alder og visuell tilstand må det påregnes vedlikehold av avtrekksviften og tilhørende kanalføringer på sikt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og oppfyllelse av dagens krav til inneklima og brannsikkerhet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Avtrekksviften og tilhørende kanalføringer bør kontrolleres av fagkyndig for vurdering av kapasitet, funksjon og eventuell rengjøring. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av komponenter på sikt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Det anbefales å etablere jevnlig serviceintervall for ventilasjonsanlegget.

##### Konsekvens:

Redusert funksjon i avtrekksanlegget kan gi dårligere luftskifte, økt fuktbelastning, svekket inneklima og potensiell risiko for kondens- og fuktrelaterte skader. Manglende vedlikehold kan også påvirke brannsikkerheten og medføre behov for kostbare tiltak dersom anlegget svikter.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Type rør: Kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anlegget er av eldre standard og bærer tydelig preg av teknisk aldring og slitasje. Eldre ventilasjons- og avtrekksløsninger har som regel redusert funksjon og lavere ytelse enn dagens krav tilsier. Det må derfor påregnes både vedlikehold og utskifting av komponenter.

##### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 22 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



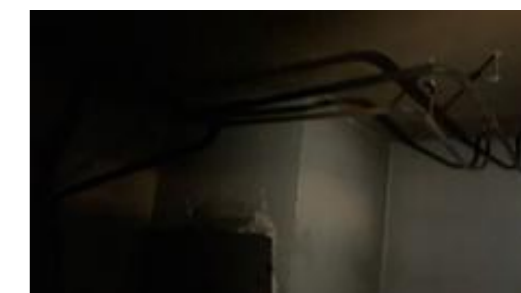
## Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig for vurdering av kapasitet, funksjon og behov for rengjøring, service eller utskifting. Det anbefales å planlegge oppgraderinger på sikt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og driftssikkerhet.

##### Konsekvens:

Eldre anlegg kan ha nedsatt effekt, redusert luftskifte og økt risiko for fuktrelaterte problemer og dårligere inneklima. Videre aldring kan medføre funksjonssvikt og behov for utskifting av deler eller hele anlegget.



#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluker og lufting:  
i kjeller.

##### Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

##### Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

##### Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres

##### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 23 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Type ventilasjon: Naturlig.  
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte spalter i veggene.  
Vurdering av luftutveksling:  
Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det må etableres bedre ventilering av boligen. Det er kun registrert én ventil i stue, og denne er malt igjen og vanskelig å åpne. Kjeller har ingen ventilasjon, og det er heller ikke etablert ventilering på loft. Manglende lufttilførsel og avtrekk gir redusert luftskifte og øker risikoen for fukt, dårlig innelima og oppfukning av konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å åpne og utbedre eksisterende ventil i stue samt etablere nye ventiler for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel. Kjeller bør få installert egnet ventilasjon (naturlig eller mekanisk) for å redusere fuktbelastning. Loft bør tilføres nødvendig ventilering dersom dette mangler, for å sikre korrekt luftgjennomstrømning og forebygge kondensproblemer. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Konsekvens:  
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, høy luftfuktighet, kondens og muggvekst, særlig i kjeller og loft. Over tid kan dette gi skader på materialer, redusert levetid på konstruksjoner og økt risiko for sopp- og råteutvikling. Uten tiltak kan skader utvikle seg og medføre betydelige utbedringskostnader.

### 1 TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Bereider på 194 liter plassert i kjeller  
Vurdering av avvik:  
Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt



Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 24 av 33



### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstandsgraden 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.

Sikringskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.  
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1772**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei ja el-kontroll utført av El-Control AS 25.2.26**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. 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, jamføret eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.  
Geotekniske forhold er ikke undersøkt.

#### 1 TO 2 Fuksikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Alder: Ifølge eier av eldre dato.  
Synlig fuksikring: Det er ikke registrert synlig fuksikring på utsiden.  
Fuksøk:  
Fuksindikator er benyttet på innside av grunnmur i kjeller og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.  
Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som for eksempel drenerende masser, et vannrett slikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 25 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget.

Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: i lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert skader på grunnmuren. Omfang og årsak lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser, og forholdet vurderes som usikkert. Skadene kan indikere bevegelser, fukt påvirkning eller nedbrytning av betong over tid.

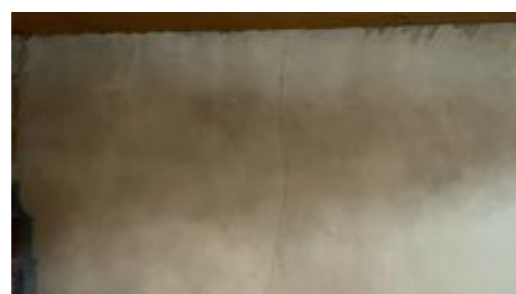
#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren bør undersøkes nærmere i forbindelse med renovering. Det anbefales at vurderingen utføres av fagkyndig for å avklare omfang, årsak og nødvendige tiltak. Eventuelle skader må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

#### Konsekvens

Uklare eller uadresserte skader på grunnmur kan utvikle seg over tid og gi økt risiko for fuktproblemer, setningskader eller svekket bæreevne. Manglende utbedring kan medføre dyrere og mer omfattende reparasjoner senere.



### 1 TG 3 Terrenghold

#### Beskrivelse

Terrenghold: Gruset og plenarealer.

Fallforhold:

Tinærmet flatt.

Generelt:

Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

#### Undersøkellesmetode:

Vurderingen av terrengholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført. Punktet må sees i sammenheng med "Utvendig drenering", og "Nedløp og beslag".

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 26 av 33

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløp og vannledninger er basert på info fra eier, da disse ikke er mulig og besiktige.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

*Dette punkt 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 befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 27 av 33

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

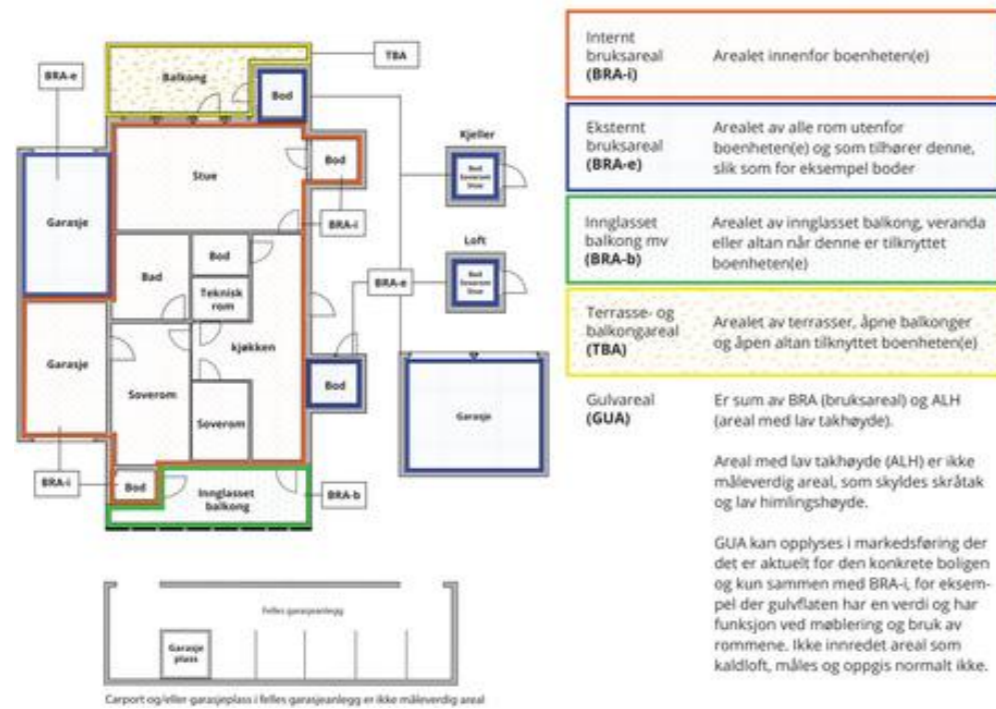
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



### Aralet 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 bygningsakkyndige 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. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### 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)		
1Etasje	54			54	18
Kjeller	53			53	
Loft	52			52	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Stue, spisetue, kjøkken, gang, entré		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, trapperom, vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bad		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført enkelte oppgraderinger på boligen, blant annet utskifting av enkelte vinduer og balkongdør. Ifølge eier ble taket også skiftet i 2017.

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	927		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sverres gate 7A

#### Hjemmelshaver

Laukas Philippa Blichfeldt, Laukas Sander Friis

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i et attraktivt og veletablert boligområde i Lillestrøm, med kort gangavstand til sentrum og byens servicetilbud. Beliggenheten er urban, men samtidig rolig, og ligger innenfor et område med variert småhus- og boligbebyggelse

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, forstøtningsmur, støpt platting og trapp.

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	
3	28.03.2026	
4	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## 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 dampspærren 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.

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 32 av 33

Sverres gate 7A , 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 927  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Forutsetninger

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

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

#### PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1120

Befaringsdato: 10.03.2026

Side: 33 av 33

# EL-Control



## Sverres gate 7A

Sverres gate 7A, 2004 Lillestrøm

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 25.02.2026

ID 1585695

**Kunde:** Sverres gate 7A

**Kontroll utført av:** Lasse Berntsen

**Kontrollforetak:** El-Control AS

## Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	6	6	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	4	4	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	2	2	0	0

**TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

**TG1** **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

**TG IU** **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

**TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

**TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

## Innledning og konklusjon til rapporten

### Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

### Oppdragsbeskrivelse

Rapporten har en varighet på ett (1) år fra den er utstedte/overlevert, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Feilaktig eller uriktig informasjon fra oppdragsgiver som har betydning for denne rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar, men eiers. EL-control AS og/eller utførende kontrollør kan således ikke gjøres ansvarlig for eventuelt uavdekkede feil og/eller mangler på kontrollert anlegg. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

### Rapportens hoved konklusjoner

Eldre elektrisk anlegg med sikringsskap og skru sikringer trolig fra byggeår, hovedsikring er 2x35A. Soverom samt deler av gang i boligens 2 etg. er oppgradert i senere tid, med ny kabling, brytere og stikkontakter. Kjøkken er oppgradert/bygget rundt 2007. Øvrig installasjon virker å være fra byggeår og klar for vedlikehold/oppgradering til dagens standard.

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklister fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorlighetsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklisterpunkt i tillegg.

## Grunnleggende opplysninger

### Kontrollforetak

EI-Control AS  
[post@el-control.no](mailto:post@el-control.no)  
 95202054  
 Sørums gate 32 , 2004 Lillestrøm

Sertifiseringsnr: 804.16-5526  
 Utløpsdato: --

IK ansvarlig: Alexander Koxvold  
[alexander@el-control.no](mailto:alexander@el-control.no)  
 95202054

### Selger

Sverres gate 7A  
[rudi2@laukas.no](mailto:rudi2@laukas.no)

Sverres gate 7A  
 2004 Lillestrøm

Oppdragsgiver:  
 Rudi Laukas  
[rudi2@laukas.no](mailto:rudi2@laukas.no)  
 90167901  
 Sverres gate 7A , Lillestrøm 2004

### Om rapporten

Kontroll dato: 25.02.2026 Rapport er gyldig til 25.02.2027

Sted: Sverres gate 7A , 2004 Lillestrøm

Nettsystem: IT 230 V  
 Kontrollobjekt: Kun 1stk. boenhet.  
 Kontrollobjekt som er ikke kontrollert  
 - Garasje og loft.

### Kontrollør

Lasse Berntsen  
[lasse@el-control.no](mailto:lasse@el-control.no)  
 90079329

Sertifiseringsnr. 405-2-3 avhending: 804.24-0088  
 Utløpsdato: 06.02.2030

### Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: FEA 1963, ukjent byggeår.

### Habilitetsnivå kontrollør

**Nivå B**  
 Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

**TG2** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1585740 - [a] Dokumentasjon**

**Kommentar**

Kunde/eier kunne ikke fremskaffet dokumentasjon for følgende del av den elektriske installasjonen: -Kjøkken bygget ca. 2007 (ref. dato påstemplet stekeovn). -Tilkobling av VVB fra 2023. -3 stk. soverom, 2 etg. -Stikk + ovn bad 2 etg. -Deler av gang 2 etg.

**Paragrafer**

**FEL § 12 erklæring om samsvar. Dokumentasjon mangler**

Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

**Lokasjon**

Generelt

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG2** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1585884 - [c] Sikringskap**

**Kommentar**

Bunnskruer sjekket, noe misfarge på hovedsikring. Hull i skråg. Glasslokk på sikrings-holdere mangler . Det mangler niter på en av ledere på hovedsikring. Det anbefales montering av overspenningsvern. Kursfortegnelse må oppdateres.



**Bilde 1** Kursfortegnelse må oppdateres. Kurs 0 er ikke lengre oljefyr.



**Bilde 2** Bunnskruer sjekket, noe misfarge på hovedsikring fase L2 (blå leder).



**Bilde 3** Det mangler niter på en av ledere (L1) på hovedsikring.



**Bilde 4** Glasslokk på sikrings-holdere mangler.



Bilde 5 Hull i skråg. Nippel mangler.

#### Paragrafer

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Innføring av kabler var ikke forskriftsmessig utført, det mangler nipler / skapmuffe**

Innføringen som er beskrevet i bilde og bildekommentar på kabel / ledninger er ikke forskriftsmessig utført. Det mangler på innføringene nippel og / eller skapmuffe.

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler**

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

**FEL § 36 endehylser/niter mangler på ledere**

Ledere ble avdekket uten endehylser/niter.

**FEL § 22. Det er oppdaget for lavt tverrsnitt på kabel / ledninger. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger**

Det ble på kontrollen avdekket at kabler / ledninger hadde for lavt tverrsnitt i forhold til vern som var forankoblet.

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Porselens lokk til sikringer / UZ lokk er defekt**

Sikringsholder/ porselens holder / UZ lokk som er beskrevet nærmere i bilde og bildekommentarene er defekt.

**Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon**

Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

**FEL § 12 Kursfortegnelse**

kursfortegnelse ikke er ajour, mangelfull eller stemmer ikke med slik kursene går ut i anlegget

#### Lokasjon

1 etg.

#### Informasjon om retting av avvik

--

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 **Åpent el-avvik**

ID 1585999 - [d] Stikkontakter

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**Kommentar**

Defekt stikk i hobbyrom kjeller.



Bilde 1 Kjeller, hobbyrom. defekt stikk.

**Paragrafer**

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

**Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kursen / sikringskurser**

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

**FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning var avmantlet utenfor de elektriske utstyret**

Kabel / ledningen var avmantlet på utsiden av kapsling / elektrisk utstyr / tavle se bilde og bilde kommentar som beskriver dette spesifikt.

**FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr**

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

**Lokasjon**

Generelt

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG2** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1586820 - [e] Kabling**

**Kommentar**

Kabel i gang er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning.



**Bilde 1** 1 etg. Gang. Kabel fra gulv til bryter, er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenninger.

**Paragrafer**

**FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning**

Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

**FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

**Lokasjon**

Generelt

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG1** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1585840 - [b] Hovedjord elektrode.**

**Kommentar**

Hovedvannledning blir benyttet som jordelektrode og er lokalisert tilkoblet i kjeller i tidligere fyrrom. Etablering av ny elektrode anbefales.



**Bilde 1** Hovedvannledning blir benyttet som jordelektrode og er lokalisert tilkoblet i kjeller i tidligere fyrrom. Etablering av ny elektrode anbefales.

**Lokasjon**

Kjeller

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG1** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1586377 - [e] Induksjons-topp.**

**Kommentar**

Kabel til induksjon/platetopp (7200watt) er 4mm2 på 20amper sikring, denne bør være 25A og 6mm2 kabel. Det bør ettermonteres komfyrvakt for induksjons-topp .



**Bilde 1** Kabel til induksjon/platetopp (7200watt) er 4mm2 på 20amper sikring, denne bør være 25A og 6mm2 kabel.

**Bilde 2** Det bør ettermonteres komfyrvakt for induksjons-topp.

**Paragrafer**

**Anbefalt tiltak: Komfyrvakt**

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

**Lokasjon**

Kjøkken.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG1** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1587053 - [!] Røykvasler**

**Kommentar**

Røykdetektor på kjøkken piper grunnet trolig mangel på batteribytte.



**Bilde 1** 1 etg. Kjøkken. Røykdetektor piper grunnet trolig mangel på batteribytte.

**Lokasjon**

Kjøkken.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG1** **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket -

ID 1587072 - [m] Ringeklokke

**Kommentar**

Opplegg for eldre ringeklokke-anlegg kan med fordel fjernes og erstattes av trådløs utgave.



Bilde 1 1 etg. Gang. Opplegg for eldre ringeklokke-anlegg kan med fordel fjernes og erstattes av trådløs utgave.

**Lokasjon**

1 etg. Gang.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

**TG2** **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket 26.03.2026

ID 1586860 - [f] Belysning.

**Kommentar**

Lampe i vaskerom mangler kuppel. Lampe i trapp til kjeller og lampe fyrrom lyser konstant. Knust deksel på bryter for lys i trapp. Mørke lyspærer, om dette skyldes defekt pære eller armatur er ikke videre kontrollert.



Bilde 1 1 etg. Gang. Knust deksel på bryter for lys i trapp.



Bilde 2 Kjeller. Lampe i vaskerom mangler kuppel.

**Paragrafer**
**FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt bryter**

Bryter var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

**FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe har defekt kuppel eller skjerm**

Lysarmatur / lampe sin kuppel eller skjerm er defekt, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

**FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke**

Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

**Lokasjon**

Generelt

**Ansvarlig person for retting av avvik**

Firma:

**Kommentar ved lukking av avvik**

Ny belysning montert

**TG2** Lukket el-avvik

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket 26.03.2026

ID 1586979 - [d] Koblingsboks

**Kommentar**

2 etg. Gang. Løkk til koblingsboks er løs.

**Bilde 1** 2 etg. Gang. Løkk til koblingsboks er løs.**Paragrafer****FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr**

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

**Lokasjon**

2 etg. gang

**Ansvarlig person for retting av avvik**

Firma:

**Kommentar ved lukking av avvik**

Boks byttet

**TG1** Lukket el-avvik

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket 26.03.2026

ID 1586403 - [f] Lysrørarmaturer under overskap

**Kommentar**

Lysrørarmaturer under overskap på kjøkken anbefales byttet til lyskilder med Led. Det mangler lysrør i 2 stk. armaturer.

**Bilde 1** Lysrørarmaturer under overskap på kjøkken anbefales byttet til lyskilder med Led. Det mangler lysrør i 2 stk. armaturer.**Paragrafer****Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED**

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntiløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

**Lokasjon**

Kjøkken.

**Ansvarlig person for retting av avvik**

Firma:

**Kommentar ved lukking av avvik**

Ny led belysning montert under kjøkken overskap.

**TG1** **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet 25.02.2026 Avvik lukket 26.03.2026

**ID 1587043 - [d] Bryter til oljebrenner**
**Kommentar**

Bryter/installasjon for oljebrenner kan med fordel fjernes.


**Bilde 1** Kjeller, gang. Bryter/installasjon for oljebrenner kan med fordel fjernes.

**Lokasjon**

Kjeller fyrrom

**Ansvarlig person for retting av avvik**

Firma:

**Kommentar ved lukking av avvik**

bryter fjernet og kabel bokset.

**Avklaringspunkter**

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
5. Er det utført arbeid på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	<b>Ikke besvart av eier.</b>
10. Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	<b>Ikke besvart av eier.</b>

## Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%.</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%. Gjelder kjeller, stue, gang, kjøkken, kott og boder.</i>  <b>Tilstandsgrad: TG1</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid er innfor 50%. Gjelder 3stk. soverom 2 etg.</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid har passert med 50%. Gjelder kjeller, stue, gang, kjøkken, kott og boder.</i>  <b>Tilstandsgrad: TG0</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid er innfor 50%. Gjelder 3stk. soverom 2 etg.</i>
4. Varmekabler	
5. Varmeovner	<b>Tilstandsgrad: TG1</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid er innfor 50%. Gjelder 3stk. soverom 2 etg. gang, og stue.</i>
6. VVB	<b>Tilstandsgrad: TG1</b> <i>Kommentar: Grunnet forventet levetid er innfor 50%.</i>
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

### TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

## Sjekklistepunkter

<b>a. Dokumentasjon</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Kunde/eier kunne ikke fremskaffet dokumentasjon for følgende del av den elektriske installasjonen: -Kjøkken bygget ca. 2007 (ref. dato påstempelt stekeovn). -Tilkobling av VVB fra 2023. -3 stk. soverom, 2 etg. -Stikk + ovn bad 2 etg. -Deler av gang 2 etg.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0
<b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	
<b>b. Jording og utjevning</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Hovedjord-elektrode/hoved-jord: Hovedvannledning blir benyttet som jordelektrode og er lokalisert tilkoblet i kjeller i tidligere fyrrom. Etablering av ny elektrode anbefales. Utjevningsforbindelser: -Det er forlagt utjevnings-leder fra hovedjord-elektrode til sikringssskap. -Jord-leder i tilførsel-kabel fra e-verk er tilkoblet sikringssskapets hovedjordskinne. -Det er forlagt utjevnings-leder fra jordskinne i sikringssskap vannledning/hovedstoppekran for vann. -Det er ikke forlagt utjevnings-leder fra jordskinne i sikringssskap til avløpsrør eller slukrist, dette var ikke ett krav, men er kun en anbefaling.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	

<p><b>c. Inntak og fordelinger</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Tilførsel/stikkledning: Jordkabel, ukjent byggeår og tverrsnitt. Stigeledning til fordeling: 3x16mm 2 CU, ukjent byggeår. Spenningsystem 230V. Kortslutningsvern: Ikke montert i bolig. Hovedsikring: 2x35A. Bunnskruer sjekket, noe misfarge. Overspenningsvern: Ikke montert i sikringssskap. Lekkstrøm i PE-leder er målt til 4,6mA, OK. Belastningsstrøm: L1= 10,9A L2= 10,9A (Belastning innkoblet: VVB, varmeovner). Fase-spenning: L1-L2= 234V. UL1/2-UPE= 137V. IK2pmaks målt i sikringssskap= 1,40KA. OK. IK2pmin målt i stikkontakt sov 2 etg.= 0,22KA. OK. Lite effektmessig kapasitet i sikringssskap. Middels god fysisk plass i sikringssskap. Jordfeilbryter Eaton (tilkoblet kurs 1): løser ut på: 25mA og 29mS, dette er innenfor krav. Brukerveiledning finnes. Jordfeilbryter Hager (tilkoblet kurs 2): løser ut på: 24mA og 17mS, dette er innenfor krav. Brukerveiledning finnes. Isolasjonsmotstand målt på hovedsikring: 31,5M ohm, dette er innfor krav. Tegn etter varmegang: Noe misfarge. Bunnskruer sjekket. Varmegang under belastning: Ingen bemerkning. Hull i skrå: ja. Kursfortegnelse: Ingen bemerkning.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>d. Materiell og utstyr</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Mye av den elektriske installasjonen i kjeller og 1 etg. virker urørt fra byggeår med u-jordet stikk og barnevern i stue og gang. Kjøkken er oppgradert i senere tid, rundt 2007. I 2 etg. er det utført oppgraderinger med jordede stikkontakter. Med hensyn til soner på bad er tilkoblet utstyr tilpasset omgivelser de står i. Det er montert stikkontakter med jord i ledende omgivelser.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 2 TG3 0 TG IU 0</p>

<p><b>e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Mye av den elektriske installasjonen i kjeller og 1 etg. virker tilnærmet urørt fra byggeår. I 2 etg. er det utført oppgraderinger med nye kabler åpent forlagt. Kabel er i all hovedsak av åpen forlegning på 1,5mm2 eller 2,5mm2 kabel. Det kan forventes noe oppgradering i forhold til effekt-kapasitet i forlagte kurser, tenker da spesielt til kjøkken og eventuelt vaskerom. Kabel til induksjon/platetopp er 4mm2 med 2x20amper sikring, denne bør være 25A på 6mm2 kabel. Kabel i stue er ikke forskriftmessig festet. Kabel i gang er ikke beskyttet mot mekanisk påkjenning.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>f. Belysning</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Belysningen-utstyr består i all hovedsak av utenpåliggende armaturer med lyskilder i LED og halogen med plugg eller direktekablet. Mørke lyspærer, om dette skyldes defekt pære eller armatur er ikke videre kontrollert. Lysrørarmaturer under overskap på kjøkken anbefales byttet til lyskilder med Led. Det mangler forøvrig rør i 2 stk. armaturer. Lampe i vaskerom mangler kuppel. Lampe i trapp til kjeller og lampe fyrrom lyser konstant. Knust deksel på bryter for lys i trapp.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>

<b>g. Elektrisk varme herunder også skjult varme</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Varmtvannsbereeder direkte-koblet, produksjonsår: 2023, strømtrekk 8,3A. Det finnes fastmonterte panel ovner med datert produksjonsår 2021/22 i 3stk. soverom, gang og stue. Ingen varme i kjeller eller kjøkken.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>h. Elbil ladeanlegg</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>i. Solcellleanlegg, herunder også energilagring</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>j. Ekom</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>k. Smarthusløsninger</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

<b>I. Brannvarsling</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: 3 stk. røykdetektorer gang 2etg, kjøkken (piper grunnet trolig mangel på batteribytte og stue. Detektorer er ikke serie koblet, teste ok på testknapp. 1stk. 6 kg. slukningsapparat/ pulverapparat produksjons år 2021, lokalisert i skap i gang.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
<b>m. Diverse</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Opplegg for eldre ringeklokke-anlegg kan med fordel fjernes og erstattes av trådløs utgave.</i>
<b>Åpne avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 <b>Lukket avvik</b> TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	<b>Totale avvik</b> TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

## Analysenivå

### Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

## Hva er sjablongprising?

### Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprisen kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

# EL-Control

© El-Control AS 2026



## Egenerklæring

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM

12 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverres gate 7A	Sverres gate 7A	

### 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?

15/4-2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

### Informasjon om selger

Selger

Laukas, Rudi Friis

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Side 1



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Malt huset, og byttet balkongdør og noen viduer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elite Prosjekt AS

4.1.6 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

Side 2



### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringer i sikringskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Laukas 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

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Oljefyr er demontert og fjernet.  
Oljetank er ikke sanert.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

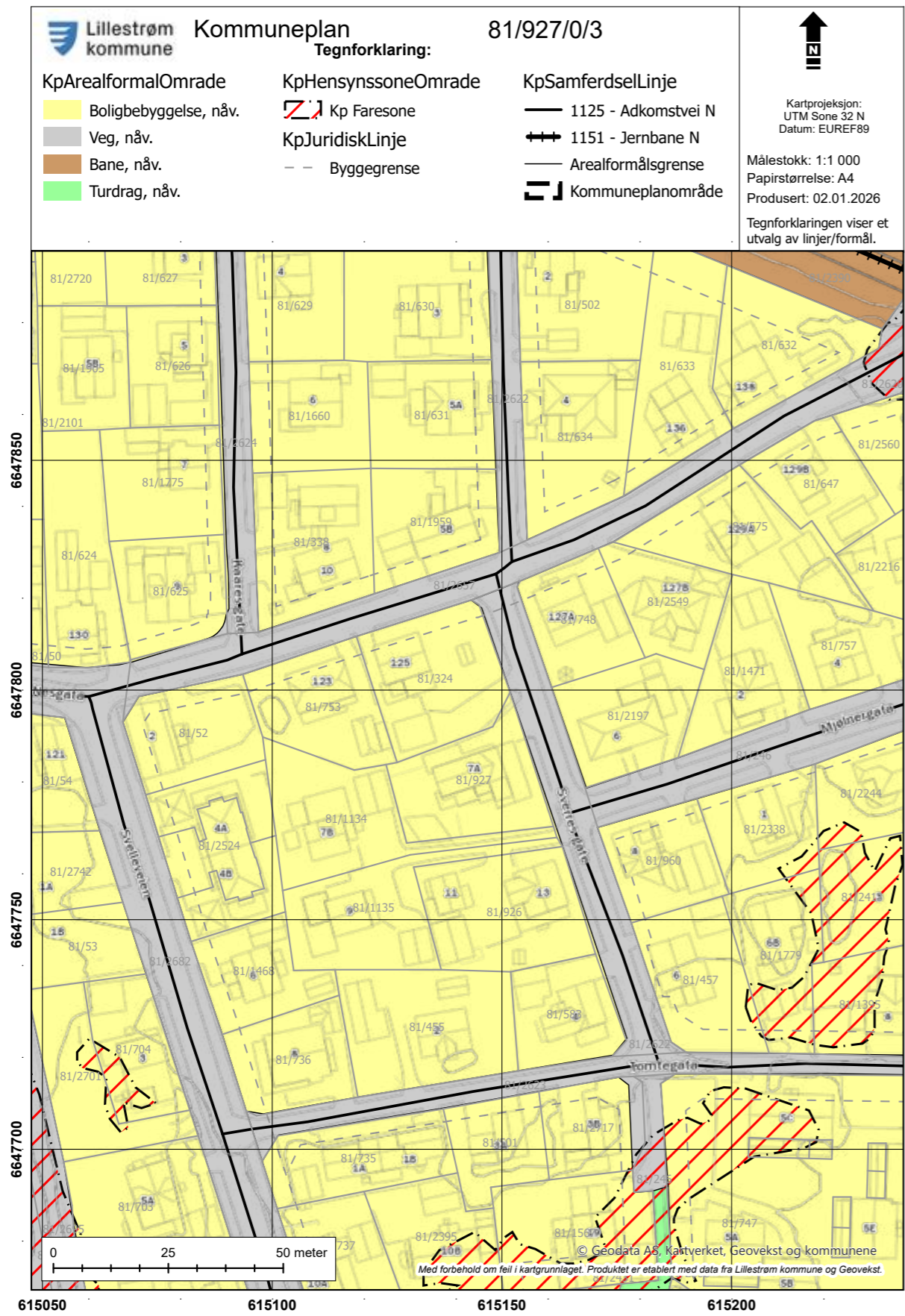
### Egenerklæringskjema

Name: **Rudi Laukas** Date: **2026-03-12**

Identification:  
 Rudi Laukas

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





# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

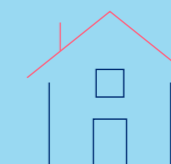
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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:

Sverres gate 7A, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 927, snr. 3, oppdragsnr.: 1510260095  
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Stig Valskaar**

Eiendomsmegler MNEF/Daglig  
leder  
450 07 095  
sv@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Aure og Valskaar AS**

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