

# PROAKTIV



ERIKS GATE 5





## 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 81, bnr. 1224, i Lillestrøm kommune

**Prisantydning:** 7.500.000,-

**Omkostninger:** 206.490,-

**Totalpris:** 7.706.490,-

**Kommunale avgifter:** 29.196,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2008

**Soverom:** 6

**BRA:** 204 m²

**BRA-i:** 204 m²

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering på egen tomt med plass til flere biler. Det er tidligere støpt såle til en dobbelgarasje på gårdsplassen.

**Tomt:** 470.3 m²

**Energimerke:** Energiklasse: gul D.

# INNHold

|                   |              |                |                  |
|-------------------|--------------|----------------|------------------|
| 2                 | 5            | 7              | 8                |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet       |
| 12                | 19           | 20             | 22               |
| Fasade/ute        | Gang         | Kjøkken        | Stue             |
| 26                | 32           | 42             | 46               |
| Soverom           | Bad          | Plantegninger  | Boligen i bilder |
| 50                | 56           | 124            |                  |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg      | Budskjema      |                  |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

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

Andreas Sørby Nilsen

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

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

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

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig  
megler!”

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

Runar Svorkmo

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

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

Millie Marie Svartrud

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

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

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

Martine Stefania Bergkvist

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

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

Anders Nordli

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

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

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

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



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## BO GODT I ERIKS GATE 5

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

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

Velkommen til Eriks gate 5 og en særdeles innholdsrik enebolig på Vigernes - rett ved Vigernes barneskole.

Et barnevennlig nabolag med tilgang til lekeplasser og flotte uteområder, samt et aktivt nærmiljø med mange barnefamilier - ideelt for en trygg og god oppvekst.

Samtidig bor man bare 5 minutter unna sentrumskjernen i Lillestrøm med alt av moderne tilbud, inkludert togstasjonen.

Huset på totalt 204 kvm, går over tre plan og kan bl.a. skilte med rikelig lagringsplass, 6 soverom, 3 stuer, 2 kjøkken og 3 bad.

(Merk at tegningene for 2. etasje mangler romangivelse, så godkjent bruk er usikker.)

Her får man også egen inngang i kjelleretasjen, stor hage, fine uteplasser og parkering rett ved inngangen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:  
**Lasse Ullereng**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes  
erfaring og engasjement til sin rett



# LILLESTRØM

*Kommune: Lillestrøm / Område: Lillestrøm | Vigernes*

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

### Beliggenhet

Eneboligen i Eriks gate 5 ligger fint til på Vigernes, rett ved barneskolen. Her bor man ca. 5 minutter unna sentrumskjernen i Lillestrøm, samtidig kort vei til fine rekreasjonsområder, blant annet langs Nitelva.

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



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Roald Amundsens gate<br>Linje 320, 470, 480, 490 | 2 min<br>0.2 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer     | 19 min<br>1.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                 | 24 min<br>21.8 km |
| Oslo Gardermoen                                  | 27 min            |

### DAGLIGVARE

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Meny Åråsen<br>PostNord   | 13 min<br>1.2 km |
| Rema 1000 Meierikvartalet | 13 min           |

### VARER/TJENESTER

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Lillestrøm Torv             | 15 min |
| Vitusapotek Lillestrøm Torv | 15 min |

### SPORT

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Vigernes skole<br>Aktivitetshall, ballspill                        | 3 min<br>0.2 km  |
| Lillestrøm Idrettspark<br>Fotball, friidrett, sandhåndball, tennis | 10 min<br>0.6 km |
| EVO Lillestrøm                                                     | 15 min           |
| Fresh Fitness Lillestrøm                                           | 17 min           |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Vigernes Skole - Lillestrøm Kommune      | 2 min  |
| Skedsmohallen Parkering - Lillestrøm ... | 12 min |



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

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

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

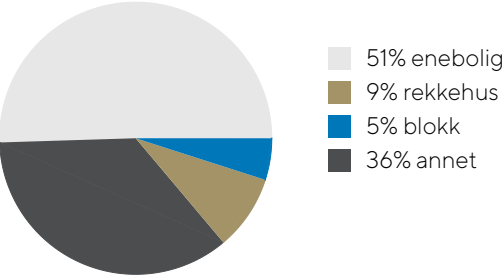
I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

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

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

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

BOLIGMASSE



samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkelen.

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

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

SKOLER

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>516 elever, 22 klasser       | 2 min<br>0.1 km  |
| Volla skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 12 klasser          | 17 min<br>1.4 km |
| Kjellervolla skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser   | 22 min<br>2 km   |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>590 elever, 37 klasser | 7 min<br>2.8 km  |
| Stav skole (8-10 kl.)<br>428 elever, 17 klasser          | 10 min<br>4.8 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 21 min<br>1.9 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 7 min<br>2.7 km  |

BARNEHAGER

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Lillestrøm barnehage (1-5 år)<br>99 barn     | 5 min<br>0.4 km  |
| Lillehagen Fus barnehage (1-6 år)<br>82 barn | 9 min<br>0.8 km  |
| Måsan barnehage (0-5 år)<br>54 barn          | 18 min<br>1.6 km |











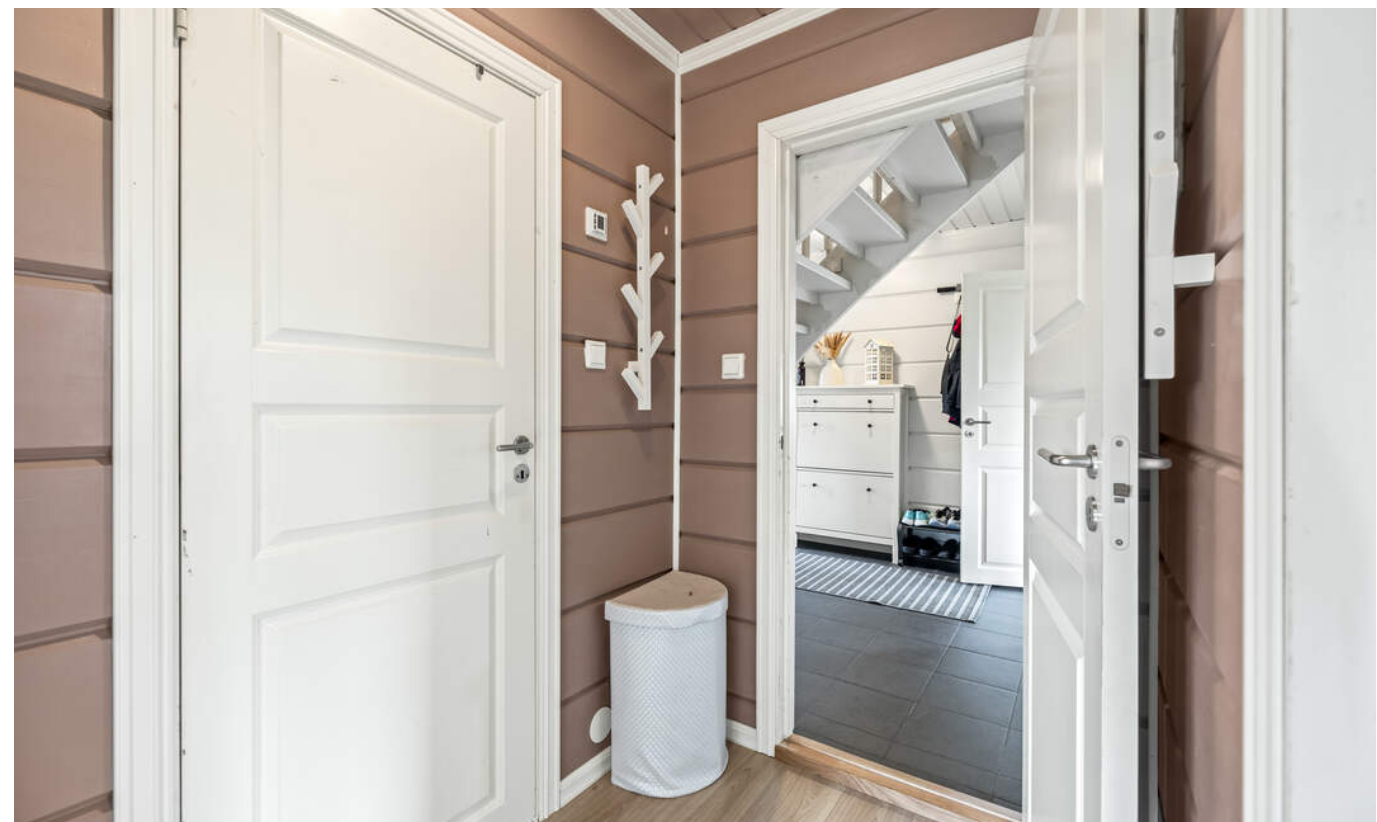
Velkommen inn!





















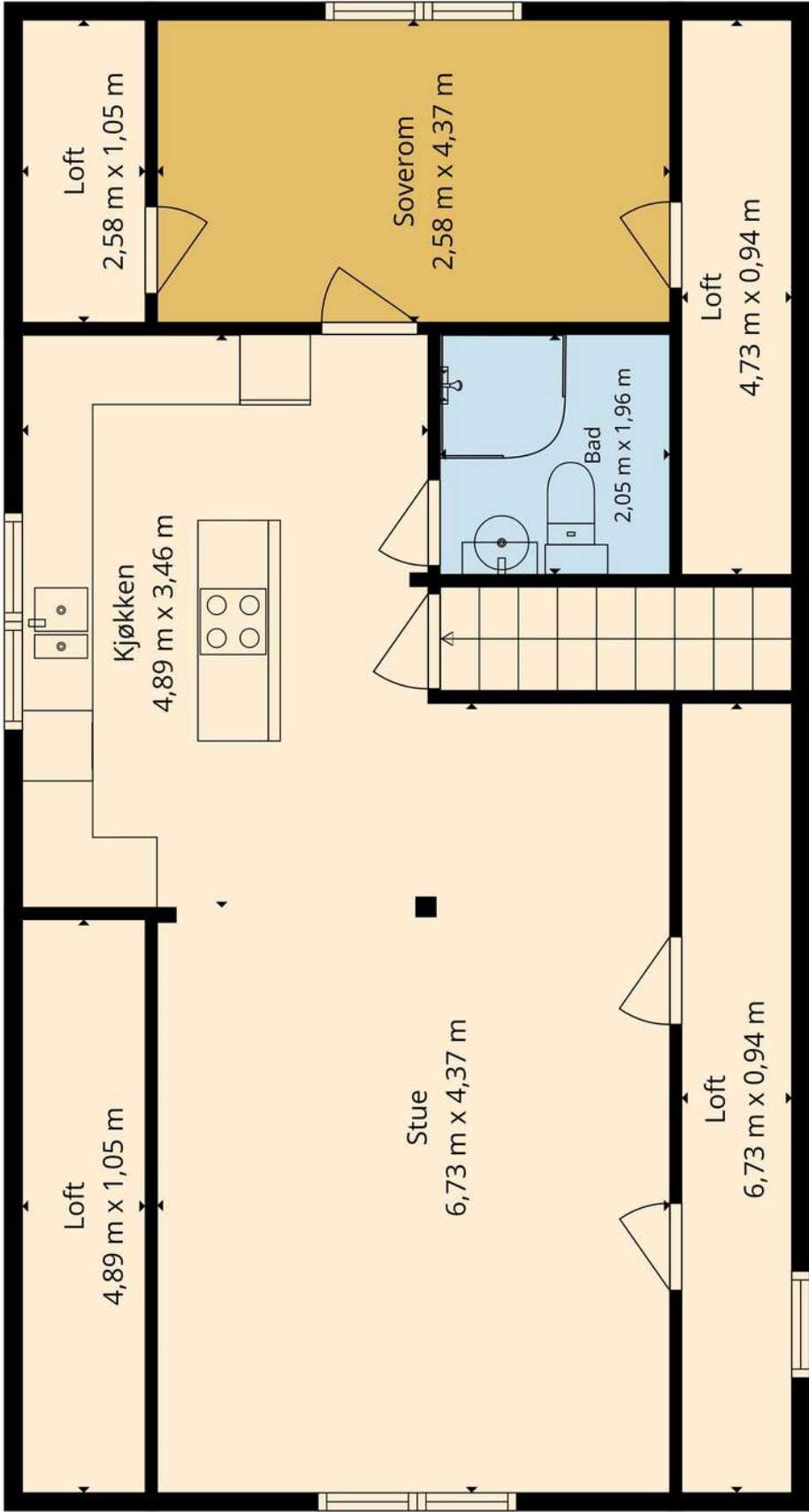




PLANTEGNINGER



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innenvid Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

# PRAKTISK INFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad i 1. etasje: I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. Et vanlig vindu/dør i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt. Det er påvist sprekker i fliser. Det er benyttet panel på vegg ved/i våtsone.
- Bad i kjeller: Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det er påvist sprekker i fliser. Kunde opplyser at himlingen henger noe og antagelig har mistet feste etter tidligere lekkasje fra badet i 1. etasje.

- Kjøkken og stue: Det er manglende avtrekk.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Tak/undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Knekte takstein registrert.
- Ytterdør: Det er registrert lysinnslipp i hjørnet på ytterdør.
- Terrasse/balkong: Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav. Terrassebordene er værslitte. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Etasjeskiller/bærende konstruksjoner: Det er registrert skjevheter.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova.
- Bad i 2. etasje: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Alder på evt membran. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon. Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt.
- Bad i 1. etasje: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Det er påvist avvik i

- fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0,5cm. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Alder på evt membran. Servanten har synlige sprekker/krakkeler og innredningen viser tegn til vannskade. Viften har redusert avtrekk på befaringsdagen og lager ulyder. Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt.
- Bad i kjeller: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Alder på evt membran. Servanten har synlige sprekker/krakkeler og innredningen viser tegn til vannskade. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. • Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Alder på evt membran. Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon som lufting via vindu.
- Innvendige vannledninger: Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje.
- Innvendige avløpsrør: Luftingen fra avløpsrørene er ført inn på kneloftet.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Andre installasjoner: Kunden opplyser gulvvarme i gang i kjeller ikke fungerer.
- Terrengforhold: Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Saltak i treverk. Kun inspirert fra kneloft på en siden. Loftet var ellers ikke tilgjengelig da dette er en lukket konstruksjon.
- Vaskerom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88cm.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

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

### Bygningssakskyndig

Stigen Boligtakst AS (befaringsdato: Fredag, 28. august 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Har vært lekkasje fra bad i 1 etg, ned til bad i kjeller. Dette grunnet slange fra dusj/vaskemaskin har løsnet på bad i 1 etg. Kun brukt "bygggtørker" for opptørking. Det har ført til at paneltak på bad i kjeller "henger litt"/ mistet noe feste. Ikke kontrollert om det har medført andre skader i tak. Har noen sprekke fliser på bad i 1 etg og i kjeller. Og fått TG3 på dette av taksmann i taktrapport.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2016. Årstallet er ca år. Byttet noen takstein over inngangsparti etter et lite snø/isras fra tak som tok med noen løse takstein. Og monterte samtidig snøfanger over inngangsparti, da det ikke var noe snøfangere montert ved ferdigstilling

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Firma 1 (2023): Montert inn overspenningsvern og egnet sikring til elbil lader, og montert opp elbil lader. Firma 2 (ca 2024): Flyttet ledning fra en defekt sikring, til en fungerende sikring (sikring røket sannsynlig grunnet lynnedslag). Defekt sikring ikke byttet.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Terrasse i 1 etg. har noen bord som har råte og noen steder løse/mistet skruerefestet. I terrassegang (under tak) har det en gang vært brukt høytrykkspyler for vasking, da kom det litt vann inn i bod/klesbod i kjeller. Sannsynlig grunnet dårlig tetting av membran under terrassebord. Ikke brukt høytrykkspyler i ettertid. Er under tak og ikke utsatt for vann ok ikke hatt vannintregning der i ettertid (skjedde ca år 2013. Kan forekomme istapping ved inngangssiden når mye vann/snø legger seg i takrenne og fuktig luft kommer fra knevegg ut i gesimsen.

Parkering

Parkering på egen tomt med plass til flere biler.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og består av følgende:

- 1. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad og to soverom.
- 2. etasje: Innredede rom benyttet som - Kjøkken/stue, soverom og bad.
- Kjeller: Entré, gang, kjellerstue, tre soverom, bad, vaskerom, garderobe og bod.

Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 78 kvm  
Total BRA: 78 kvm

1. etasje  
BRA-i: 79 kvm  
Total BRA: 79 kvm

2. etasje  
BRA-i: 47 kvm  
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 42 kvm

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

Ikke målbare arealer

Ca. 13 kvm i 2. etasje er ikke målverdig areal. Gulvareal (GUA) er ca. 60 kvm.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Entré med lyse overflater, flislagt gulv og god plass til familiens klær og sko.

Fra entréen kommer man videre inn i boligens sosiale allrom med stue, spisestue og kjøkken. Stuen har parkettgulv, malte vegger og lysinnslipp fra flere himmelretninger. Det er også utgang til terrassen. Videre er det gasspeis på veggen og oppvarming via panelovner.

Kjøkkenet har mørk innredning og benkeplate i stein, med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Det er nedfelt oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin og stekeovn, nedfelt platetopp og integrert mikrobølgeovn. Mikro og ovn i praktisk høyde. Kjøkkenets plassering mot spisestuen gir god kontakt

mellom matlaging og de øvrige oppholdsarealene.

I inngangsetasjen ligger også to soverom, hvor det ene er benyttet som kontor. Soverommene ligger i en egen avdeling ved badet og praktisk mellomgang.

Badet er flislagt med varme i gulvet. Utstyrt med toalett, servant med innredning og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin. Opplegg for dusj.

2. etasje:  
Det gjøres oppmerksom på at rommene i 2. etasje ikke har benevnelse på byggetegninger, og godkjent bruk er ukjent. Stue med romslig utforming og god plass til sofagruppe, mediemøblement, leker eller hjemmekontoret. I tilknytning til stuen er det etablert et kjøkken med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Badet er flislagt og innredet med servant, toalett og dusjsone. Rom benyttet som soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Kjeller:  
Flislagt trappegang i underetasjen med god plass. I denne etasjen ligger også tre soverom, hvor alle har god plass til ønsket soveromsmøblement. I denne etasjen ligger også et baderom med både dusjkabinett og badekar. Videre har badet vegghengt toalett, servant med innredning og speil. Fra badet er det inngang inn til vaskerommet med fliser på gulvet, kombinerte flisvegger og malt panel, samt opplegg for vaskemaskin.

Kjellerstue med flislagt gulv, malte panelvegger og plass til sofagruppe, bokhyller og mediemøblement.

Kjellerarealet er godkjent som varig oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert walk-in garderobe og bod i deler av rommet godkjent som stue. Dette er endringer som normalt sett krever bruksendring. Det kan ikke sees å være gjennomført.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner samt gulvvarme på våtrom og i gang i kjeller.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 29 500 kWh. Boligen er tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å



fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholdshistorikk:  
- Huset ble beiset i 2021.  
- Enkelte takstein over inngangspartiet ble skiftet ca. 2015/2016 i forbindelse med montering av snøfanger.

Skader/feil/mangler på boligen:  
- Det er nylig oppdaget et par sprukne/knekte takstein mot veien.  
- Det har tidligere vært en lekkasje fra bad i 1. etasje ned til bad i kjeller etter at en slange fra dusj/vaskemaskin løsnet, ca. 2017/2018. Det ble benyttet byggtørker til opptørrking. Hendelsen har også medført at panel i taket på badet i kjelleren har mistet feste.

- Det har tidligere kommet noe vann inn i bod i kjeller etter bruk av høytrykkspyler på den overbygde delen av terrassen, ca. 2012/2013.  
- Terrassebordene i 1. etasje er eldre og slitte. Enkelte bord har råte og noen er løse som følge av manglende skruefeste.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

470,30 m²

### Beskrivelse av tomt

Huset i Eriks gate 5 har fine uteplasser med solrike terrasser og hyggelig hageareal. Eiendommen er innrammet av gjerde og skjermende hekk, og på den grusede gårdsplassen er det god plass til flere biler og gjester. Utenfor stuen i første etasje ligger en terrasse som strekker seg rundt to sider av fasaden. Terrassen er utstyrt med markise, spilerekkverk, trapp ned til hagen og god plass til utemøbler og grill. I hagen finner du også en frittliggende platting med skjermende levegger. Overbygd trappeparti med egen inngang til kjelleretasjen.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

2.365.982,- for 2025

### Formuesverdi sekundær

9.463.926,- for 2025

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Tall hentet fra Lillestrøm kommunes prognose for 2026.

### Kommunale avgifter

29.196,- for 2026

### Eiendomsskatt

1.767,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.10.2008 som omhandler nytt bygg - enebolig. Det fremgår av den midlertidige brukstillatelsen at koordinater for VA-anlegget må sendes inn og godkjennes før ferdigattest kan gis. Det er uvisst om dette er utført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger på eiendommen med avvik fra dagens bruk. Følgende avvik kommenteres spesielt:  
2.etg - Det er etablert bad, soverom, stue og en kjøkkenløsning her. På godkjente tegninger er ikke rommenes bruk benevnt og det er således usikkert hva godkjent bruk av rommene er.  
U.etg - Det er etablert walk-in garderobe og bod i deler av rommet godkjent som stue. Dette er endringer som normalt sett krever bruksendring. Det kan ikke sees å være gjennomført.

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring av loft/2.etg til varig oppholdsrom og boder i stue i kjeller ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Takstmannen sin kommentar:  
Ved befaring ble det registrert at rom i kjeller benyttes som oppholdsrom. Målt høyde fra gulv til underkant av vindu er ca. 1,31 m. For at et vindu skal kunne fungere som rømningsvindu,

skal høyden fra gulv til underkant av vindusåpning normalt ikke overstige 1,0 m. Videre er det registrert at vinduene har begrenset størrelse og er plassert slik at de ikke tilfredsstiller kravene til sikker rømning.

Tilgjengelig tegningsmateriale samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er registrert avvik knyttet til plassering av innvendige vegger og romstørrelser sammenlignet med fremlagte originaltegninger. Videre er det etablert bad i 2. etasje som ikke fremkommer på tilgjengelig tegningsgrunnlag. Enkelte rom på originaltegningene er heller ikke benevnt eller nærmere beskrevet.

Det foreligger akseptert melding om tiltak - Garasje, datert 25.06.2007, med tilhørende tegninger. Det ble i etterkant av dette støpt såle til garasje på eiendommen, men videre arbeid ble aldri slutført. Etter dialog med kommunen må det legges til grunn at vedtaket ikke er gyldig i dag og det evt må søkes på nytt om evt bygging av garasje.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 24. oktober 2008

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/1224:  
28.04.1960 - Dokumentnr: 101341 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1726  
  
03.03.1962 - Dokumentnr: 100750 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1726

25.11.1944 - Dokumentnr: 2958 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:246

16.07.1959 - Dokumentnr: 102085 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:1726

01.01.2020 - Dokumentnr: 1607708 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1224

01.01.2024 - Dokumentnr: 186458 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1224

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen for området er midlertidig opphevet, men området er avsatt til boligbebyggelse ihht. kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel er bestemmende.

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

lhht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:  
Eiendommen ligger delvis i grønn og mindre del i gul støysone - kart for strategisk støykartlegging.  
Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon.  
Eiendommen ligger i et område definert som prioritert byvekstzone.  
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom - potensielt flomfarreområde.  
I flg. kommunens temakart for marin leire, er eiendommen del av et område (store deler av Lillestrøm kommune) under opprinnelig marin grense og med stor mulighet for marin leire.

Kopi av DOK-analyse, 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.

#### Radonmåling

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

#### Adgang til utleie

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

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

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

7 500 000,00 (Prisantydning)

7 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
187 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

188 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
206 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

7 688 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 706 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

med dette.

#### Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke

nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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 nettannonse 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 budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Dick Eddy Lind  
Kaja Susanne Lind  
Alexander Lind  
Nicolas Lind  
Stein Michael Hartmann Lind

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 0). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 25 800, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 890, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000, Visning pr. stk. / overtagelse (første visning gratis) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 5 665, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport kr 20 000 Sum vederlag kr. 109 540 Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 210 Totalt kostnadsoverslag kr. 135 750 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
22.9.2026

# VEDLEGG



Norsk takst

## Tilstandsrapport

Enebolig  
Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
LILLESTRØM kommune  
gnr. 81, bnr. 1224

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 28.08.2026    Rapportdato: 04.09.2026    Oppdragsnr.: 13907-3848    Eiendomsverdi ref nr: BN8309  
Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS    NITO

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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



STIGEN Boligtakst AS

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 2 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (spknadstidspunktet). 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 3 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



#### 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 4 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:  
Enebolig som er bygget i 2008.

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

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er en del av et dødsbo og kunde har disponert halvpert av bolig/halvparten av bolig.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

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

### Enebolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger er i laftet tømmer konstruksjon. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Vinduer med 2 lags isoler glass.

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass.

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 25m2. Platting på ca. 17m2.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.  
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malt

laftet tømmer.  
Overflatebehandling himling: Malt panel.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.  
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.  
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og opp.egg for dusj. Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.  
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Elstyrt vifte

Våtrom › Kjeller › Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg samt ett dusjkabinett.  
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 1cm fall. Det er tilkoblet et vannklosett. Naturlig ventilasjon.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Vaskerom med fliser på gulv og veggssamt panel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin. Kun lufting via vindu.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken/stue  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.  
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.  
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 5 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken  
Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i inngang i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2008

Anlegg med automatsikringer.

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

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på våtrom, gang kjeller. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

### TOMTEFORHOLD

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

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

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

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilgjengelig tegningsmateriale samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er registrert avvik knyttet til plassering av innvendige vegger og romstørrelser sammenlignet med fremlagte originaltegninger. Videre er det etablert bad i 2. etasje som ikke fremkommer på tilgjengelig tegningsgrunnlag. Enkelte rom på originaltegningene er heller ikke benevnt eller nærmere beskrevet. Det foreligger ikke dokumentasjon som under befaringen har bekreftet at de registrerte endringene er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene der dette eventuelt har vært søknadspliktig. Kjøper anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere med kommunen og gjennomgå tilgjengelig byggesaksdokumentasjon for å avklare lovlig status på utførte endringer.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

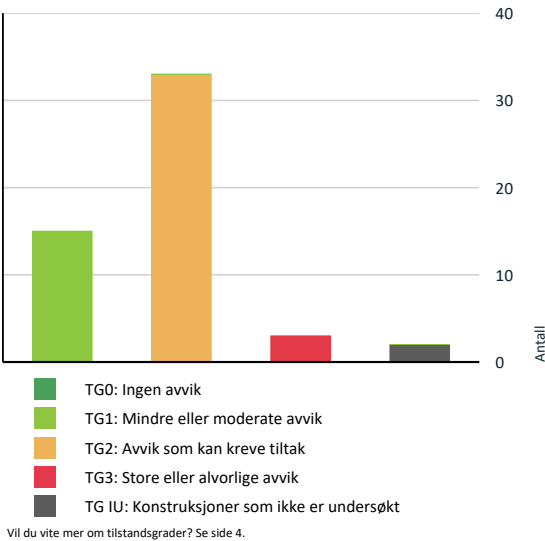
[Gå til side](#)

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

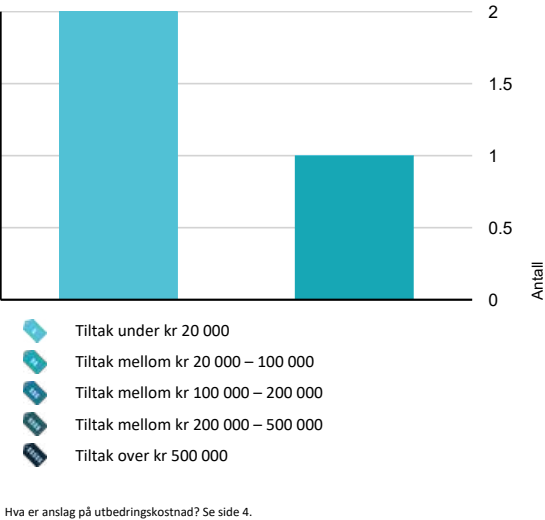
Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringdagen. Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring. Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

### Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 6 av 37

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 7 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                                                                    |                             |
|--|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling           | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling             | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                               |                             |
|  | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom    | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                         |                             |
|  | Utvendig > Taktekking                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Utvendig > Ytterdører                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner           | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner                | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tekniske installasjoner > Andre installasjoner                     | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom                | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling           | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning             | <a href="#">Gå til side</a> |
|  | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon                             | <a href="#">Gå til side</a> |

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88cm.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**

2008

**Kommentar**

Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

Dette er en del av et dødsbo og kunde har disponert halvpart av bolig/halvparten av bolig.

**Standard**

Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Enebolig med saltak tekkt med takstein. Yttervegger er i laftet tømmer konstruksjon. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.



#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak som er tekkt med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

**Vurdering av avvik:**

- Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.Aldersrelatert slitasje og materialenes naturlige aldring. Manglende vedlikehold kan forsterke risikoen.
- Det er observert knekte takstein.

**Konsekvens/tiltak**

- Alder.

Konsekvens:

Taktekkingen og undertaket har høy alder og redusert restlevetid. Risikoen for svikt, lekkasjer og følgeskader øker med videre aldring, selv om det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje ved befaringen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp med regelmessig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

- De knekte taksteinene bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon.

Dersom det ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på taket.



#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 10 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Manglende snøfangere.

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjeggjet. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i treverk. Kun inspisert fra kneloft på en siden. Loftet var ellers ikke tilgjengelig da dette er en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er derfor ikke videre undersøkt og vurderes med TG IU. Tilstanden på undertak, bærende konstruksjoner og eventuelle fuktforhold kunne ikke verifiseres.

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



#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Laftet tømmer konstruksjon fra byggeår.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.



#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2 lags isoler glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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



#### Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 2-lags energiglass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert lysinnslipp i hjørnet på ytterdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Lysinnslipp dør.

Konsekvens:☹

Lysinnslipp indikerer utetthet, noe som kan medføre trekk, varmetap og økt energibruk. Over tid kan det også øke risikoen for fuktinntrenging, særlig ved slagregn, med påfølgende risiko for fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Dørens funksjon og komfort reduseres, og levetiden kan bli forkortet dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:☹

Det anbefales å kontrollere og eventuelt justere dørblad og hengsler, samt kontrollere tilstanden på pakninger. Slitte eller deformerte pakninger bør skiftes. Dersom utettheten skyldes skjev karm eller setningskkader, kan mer omfattende tiltak være nødvendig, inkludert omramming eller utskifting av døren.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 11 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse med tregulv, størrelse er ca. 25m2.  
Platting på ca. 17m2.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm. Utforming av rekkverk:  
(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
- Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk som klatres i.
- Konsekvens:  
Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, da klatrevennlige rekkverk gjør det lettere å komme over kanten. Dette kan medføre alvorlige personskader.

#### Tiltak:

Rekkverket bør bygges om eller sikres slik at det ikke er klatrevennlig. Dette kan innebære montering av vertikale spiler, glassplater eller annen godkjent sikring som hindrer klatring.

- Aldersrelatert forhold.

#### Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

#### Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

### INNSENDIG

### TO 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og fliser.

### TO 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater, malt panel og malt laftet tømmer.  
Overflatebehandling himling: Malt panel.

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

### TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

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

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

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 12 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Det er registrert skjevheter.
- Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

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

Kjøkken 2. etasje er det registreres et høydeavvik på ca. 4 cm.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av gulvets planhet når boligen er tømt for møbler, for å kartlegge omfanget av skjevheter og eventuelt behov for utbedring.

Konsekvensen av registrerte skjevheter kan være redusert komfort, utfordringer ved innredning og mulig indikasjon på bevegelser i konstruksjonen, som over tid kan medføre økte skader eller behov for større tiltak.

### Radon

#### Beskrivelse

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er med panel. Hulltaking er foretatt. Det ble registrert 17%.

Det er benyttet plast innvendig vegg, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slik konstruksjon.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner. Det måles på tilfeldig valgt sted i kjeller på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendig utforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Dette skyldes at konstruksjonen kan skjule fuktproblemer i bakveggen, og at det ofte er vanskelig å kontrollere tilstanden bak utforingen uten destruktive inngrep.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen, kan dette variere med årstid og værforhold.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 13 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

• **Konsekvens:**

Risiko for utvikling av råte, mugg eller biologiske skadegjørere over tid.  
Redusert levetid og funksjonsevne dersom fuktforholdene vedvarer.  
Mulig behov for tiltak dersom fuktverdien ikke reduseres.

**Tiltak:**

Utfør kontrollmåling etter en periode for å vurdere om fuktverdien synker.  
Vurder årsak til fukt (drenering, lekkasje, kondens) og utbedre ved behov.  
Sørg for god ventilasjon og lufting i området.

• **Konsekvens:**

Skjulte fuktproblemer kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer dersom skader utvikler seg over tid. Det er også risiko for at fuktproblemer ikke oppdages før de har forårsaket betydelig skade.

**Tiltak:**

Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene, spesielt etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting.  
Vurder fuktmåling på flere punkter, spesielt bak utforinger, ved hjelp av egnet måleutstyr eller fukttekniker.  
Dersom det oppdages fukt, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon og eventuelt fjerne utforingene.  
Kontrollér at utvendig drenering er tilstrekkelig og fungerer som forutsatt. Ved eldre drenering (>30 år) bør utskifting vurderes.



### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak bør iverksettes for å lukke avviket i henhold til gjeldende forskriftskrav



### Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører i trekarm med malt listverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.  
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.Det er tilkoblet et vannklosett.  
Naturlig ventilasjon.

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

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

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 14 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD



#### Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

**Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

**Tiltak:**

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

### 2. ETASJE > BAD



#### Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagt vegger  
Overflatebehandlinger: malt panel

**Vurdering av avvik:**

- Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen
- Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig inneklima.

**Tiltak:**

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

### 2. ETASJE > BAD



#### Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

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

**Vurdering av avvik:**

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 15 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

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

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

## 2. ETASJE > BAD

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.
- Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

- Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av servant, speil og armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Konskens:

Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av susternekonstruksjonen og dokumentasjon på at lekkasjevann ledes til synlig sted i samsvar med løsningen som er benyttet. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 16 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

Eventuelle forbedringer må avklares med borettslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

#### Vurdering av avvik:

- Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og opp,egg for dusj.

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

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

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

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 17 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

##### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

##### Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Flislagt og panel på vegger

Overflatebehandlinger: malt panel

##### Vurdering av avvik:

- I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. Et vanlig vindu/dør i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt.

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Det er benyttet panel på vegg ved/i våtsone. Det er uegnede materialer i våtsone inntil dusjvegger som jmf krav i teknisk forskrift er plassert i det som ansees som våtsone ogdet manglende tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Vindu/dør våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.

##### Tiltak:

Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

- Sprukket flis i dusjsone

##### Konsekvens:

En sprukket flis i dusjonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfuking av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

##### Tiltak:

Fjerne og erstatte den sprukne flisen.

Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.

Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.

Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Panel i våtsone

##### Konsekvens:

Høy risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, inkludert råte, muggvekst og oppsprekking i materialer.

Risiko for følgeskader som kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.

Kan medføre kostbare utbedringer, særlig fordi skader i våtrom ofte utvikler seg skjult bak overflater og oppdages sent.

Løsningen oppfyller ikke dagens funksjonskrav til våtrom og utgjør et betydelig avvik fra forskriftens minstekrav til sikker tettefunksjon.

##### Tiltak:

Fjerning av panel og annet uegnet materiale.

Etablering av godkjent vanntett membransystem (smøremembran eller foliemembran) iht. våtromsnormen.

Montering av veggmaterialer godkjent for våtsone, f.eks. våtromsplater eller flis.

Sikre at alle gjennomføringer (rør, armatur m.m.) får dokumenterte mansjettløsninger, jf. krav om gjennomføringer i våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 0,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll..

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringtidspunktet. Det er målt 0,5cm.

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

##### Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

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

##### Konsekvens:

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

##### Tiltak:

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

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

##### Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

##### Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

- Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og opp,egg for dusj. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

##### Vurdering av avvik:

- Servanten har synlige sprekker/krakkelering og innredningen viser tegn til vannskade. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

### Konsekvens/tiltak

- Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging).

Tiltak:

Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig. Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

### 1. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elstyrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Viften har redusert avtrekk på befaringsdagen og lager ulyder. Dette indikerer at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som kan skyldes slitasje på viftemotor, tilstopping i kanaler eller manglende vedlikehold

### Konsekvens/tiltak

- Viften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00. Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

##### Vurdering av avvik:

- Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 20 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift:

Bad med fliser på gulv og vegger samt panel. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg samt ett dusjkabinett.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 1cm fall.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

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

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

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

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### KJELLER > BAD

#### Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

##### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

### KJELLER > BAD

#### Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 21 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

Flislagt vegger  
Overflatebehandlinger: malt panel

### Vurdering av avvik:

- Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Kunde opplyser at himlingen henger noe og antagelig har mistet feste etter tidligere lekkasje fra badet i 1. etasje. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring for å sikre at det ikke foreligger fuktskader eller svekket bæreevne i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for videre skader og redusert levetid på himlingen.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Døren utsettes for gjentatt fuktbelastning fra dusjonen. Over tid kan dette føre til oppsvelling, deformasjoner og redusert levetid på dør og karm.

### Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.  
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

- Kunde opplyser at himlingen henger noe og antagelig har mistet feste etter tidligere lekkasje fra badet i 1. etasje. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring for å sikre at det ikke foreligger fuktskader eller svekket bæreevne i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for videre skader og redusert levetid på himlingen.

### Konsekvens:

Dersom årsaken er fuktpåvirkning eller svekket innfesting, kan forholdet utvikle seg med økte deformasjoner, lokale skader i himlingen og risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Uavklarte forhold knyttet til tidligere lekkasje kan også medføre skjulte fuktskader.

### Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av himlingskonstruksjonen, herunder kontroll av innfesting, eventuell åpning av konstruksjonen ved behov og fuktmålinger for å avklare om det foreligger restfukt eller følgeskader etter tidligere lekkasje. Eventuelle skadede materialer og svekkede innfestinger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 0,5 og 1cm fall.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0,5 og 1cm.

### Konsekvens/tiltak

#### Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

### Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).  
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befæringsdato: 28.08.2026

Side: 22 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.
- Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

### Konsekvens:

#### Levetid membran

#### Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

### Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg samt ett dusjkabinett. Det er tilkoblet et vannklosett.

### Vurdering av avvik:

- Servanten har synlige sprekker/krakkelering og innredningen viser tegn til vannskade. Dette kan føre til ytterligere forringelse.

### Konsekvens/tiltak

- Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### Konsekvens:

Slitasjen er primært estetisk, men kan redusere innredningens funksjon dersom skader utvikler seg (f.eks. svelling i sponplater ved fuktinntrenging).

### Tiltak:

Vurder om kosmetisk oppgradering (maling, bytte fronter) er tilstrekkelig.  
Ved omfattende skader eller fuktpåvirkning bør innredningen skiftes ut.

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon, som er typisk for byggets alder. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

Eventuelle forbedringer må avklares med borettslaget.

### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befæringsdato: 28.08.2026

Side: 23 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

• Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklima og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørbblad.

KJELLER > BAD

**TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 8. Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:

• Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv og veggersamt panel. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin.

Kun lufting via vindu.

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

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

KJELLER > VASKEROM

**TG 2** Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 24 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. dDet foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

KJELLER > VASKEROM

**TG 1** Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt og panel på vegger

Overflatebehandlinger: malt panel

KJELLER > VASKEROM

**TG 2** Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt 0,5cm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

KJELLER > VASKEROM

**TG 2** Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 25 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

- Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

### KJELLER > VASKEROM

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > VASKEROM

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Kun lufting via vinduer.

##### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon som lufting via vindu. Naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktbelastning sammenlignet med moderne mekaniske løsninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende forsert avtrekk på våtrommet kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir økt risiko for mugg- og soppdannelse. Dette kan skade bygningsmaterialer og føre til dårlig inneklima, som igjen kan påvirke helsen negativt – særlig for personer med astma, allergier eller annen sensitivitet. I tillegg kan fuktproblemer medføre ubehagelig lukt og behov for kostbare utbedringer.

### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking ble ikke utført da egnet kontrollpunkt ikke var tilgjengelig uten risiko for skade på installasjoner eller innredning. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert ved destruktiv metode, og skjulte skader eller svakheter kan ikke utelukkes. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Konsekvens: Manglende hulltaking medfører at konstruksjonen ikke er kontrollert med destruktiv metode som forutsatt i forskriften. Tilstanden bak overflater er derfor usikker, og skjulte fuktskader eller mangler kan ikke utelukkes.

Tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved senere ombygging eller rehabilitering bør det gjennomføres kontroll av konstruksjonen, herunder eventuell hulltaking, for å avdekke skjulte forhold og bekrefte tilstand.

### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

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

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 26 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken utenom lufting via vindu.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilator.

Konsekvens:

Økt risiko for fukt- og luktproblemer, spesielt ved matlaging.

Dårlig luftkvalitet som kan påvirke inneklima og komfort.

Potensiell risiko for muggvekst over tid dersom fukt ikke ventileres ut.

Tiltak:

Etabler ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17), enten mekanisk avtrekk eller ventilasjonsventil.

Vurder montering av kjøkkenventilator med avkast til friluft.

Sørg for tilstrekkelig tilluft (f.eks. spalte under dør eller ventil i vegg).

Kostnadsestimat: Under 20 000

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med stein benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

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

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

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

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

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

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 27 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

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

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

### Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Luftingen fra avløpsrørene er ført inn på kneloftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Luftingen fra avløpsrørene bør føres over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og forhindre luktproblemer eller kondensering i konstruksjonen. Feil utført lufting kan medføre fuktskader og redusert funksjon på avløpsanlegget.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Bere­der er plassert i inngang i kjeller og er på 198 liter og produksjonsår 2008

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bere­deren er tilkoblet på en måte som var vanlig på installasjonstidspunktet. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon. Forholdet representerer derfor ikke nødvendigvis et avvik ved eksisterende installasjon, men bør vurderes ved fremtidig utskifting

#### Konsekvens/tiltak

- Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

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

El- tilkobling:

Konsekvens

Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet etter dagens regelverk. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til fast elektrisk tilkobling.

Tiltak

For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.



### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 28 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

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

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

#### Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

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

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:  
Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav

### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

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

### Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på våtrom, gang kjeller.  
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

#### Vurdering av avvik:

- Kunden opplyser gulvvarme i gang i kjeller ikke fungerer.

#### Konsekvens/tiltak

- Gulvvarmen i gang i kjeller bør undersøkes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson, for å sikre tilstrekkelig oppvarming og unngå risiko for redusert komfort eller følgeskader på bygningsdeler.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 29 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

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

#### 1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuksikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmur at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

#### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

#### 1 TO 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

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

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

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

#### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

##### Beskrivelse

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 30 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapport

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

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 88cm.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Det er ukjent om boligen er utstyrt med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere.

##### Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller utstyr under taksjeggjet. Det påvirker ikke takets tetthet eller levetid, men har betydning for sikkerhet.

##### Tiltak:

Vurder montering av snøfangere for å oppfylle dagens sikkerhetsnivå og redusere risiko for skade.

Tiltaket er ikke pålagt, men anbefales som en forbedring for HMS.

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko. Tiltak bør iverksettes for å lukke avviket i henhold til gjeldende forskriftskrav

##### Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.

##### Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 31 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

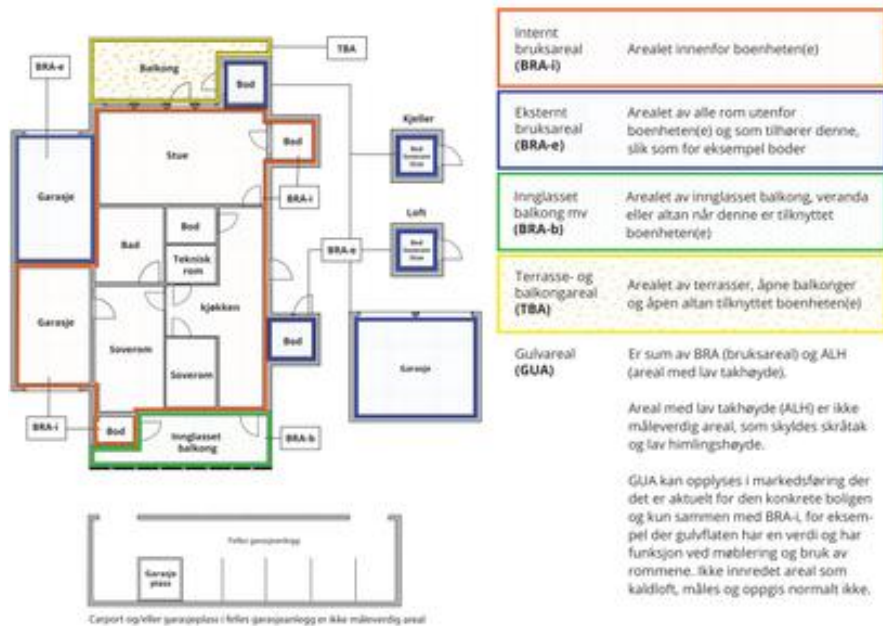
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 32 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Arealer

### Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft      |                            |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje | 47                         |                             |                            | 47  |                                 | 13                          | 60              |
| 1. Etasje | 79                         |                             |                            | 79  | 42                              |                             | 79              |
| Kjeller   | 78                         |                             |                            | 78  |                                 |                             | 78              |
| SUM       | 204                        |                             |                            |     | 42                              | 13                          | 217             |
| SUM BRA   | 204                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                                                             |                             |                            |
| 2. Etasje | Bad, kjøkken/stue, soverom                                                  |                             |                            |
| 1. Etasje | Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, soverom/kontor                          |                             |                            |
| Kjeller   | Bad, vaskerom, inngang, soverom, gang, bod, garderobe, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

### Kommentar

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

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

Takhøyde i kjeller er målt til 2,28m. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter i kjelleren. Det er varierende takhøyde i kjelleren. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har en uregelmessig utforming med flere skråvegger og vinkler. Dette gjør manuell oppmåling utfordrende og øker risikoen for unøyaktige arealberegninger. For å sikre korrekt anbefales det bruk av digitale verktøy eller 3D-skanning. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:*

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 33 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



Tilgjengelig tegningsmateriale samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er registrert avvik knyttet til plassering av innvendige vegger og romstørrelser sammenlignet med fremlagte originaltegninger. Videre er det etablert bad i 2. etasje som ikke fremkommer på tilgjengelig tegningsgrunnlag. Enkelte rom på originaltegningene er heller ikke benevnt eller nærmere beskrevet. Det foreligger ikke dokumentasjon som under befaringen har bekreftet at de registrerte endringene er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene der dette eventuelt har vært søknadspliktig. Kjøper anbefales derfor å undersøke forholdet nærmere med kommunen og gjennomgå tilgjengelig byggesaksdokumentasjon for å avklare lovlig status på utførte endringer.

**Nyere håndverkstjenester**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
☐ Ja ☒ Nei

**Åpenbare ulovligheter**  
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?  
☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ved befaring ble det registrert at rom i kjeller benyttes som oppholdsrom. Målt høyde fra gulv til underkant av vindu er ca. 1,31 m. For at et vindu skal kunne fungere som rømningsvindu, skal høyden fra gulv til underkant av vindusåpning normalt ikke overstige 1,0 m. Videre er det registrert at vinduene har begrenset størrelse og er plassert slik at de ikke tilfredsstiller kravene til sikker rømning.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring             |                  |      |               |      |          |                            |            |
|----------------------|------------------|------|---------------|------|----------|----------------------------|------------|
| Dato                 | Til stede        |      | Rolle         |      |          |                            |            |
| 28.8.2026            | Jo Henrik Stigen |      | Takstingeniør |      |          |                            |            |
|                      | Dick Eddy Lind   |      | Kunde         |      |          |                            |            |
| Matrikkeldata        |                  |      |               |      |          |                            |            |
| Kommune              | gnr.             | bnr. | fnr.          | snr. | Areal    | Kilde                      | Eieforhold |
| 3205 LILLESTRØM      | 81               | 1224 | 0             | 0    | 470.3 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| Adresse              |                  |      |               |      |          |                            |            |
| Eriks gate 5         |                  |      |               |      |          |                            |            |
| Hjemmelshaver        |                  |      |               |      |          |                            |            |
| Lind Audhild Pauline |                  |      |               |      |          |                            |            |

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



### Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**  
Offentlig/privat

**Tilknytning vann**  
Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**  
Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**  
Se kommunens planer i området.

**Om tomten**  
Eiet tomt på 470,30 m² m2.

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

**Opplysninger gitt av kunde**  
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:  
Beiset huset i 2021.  
- Har selv byttet noen takstein over inngangsparti for å montere snøfanger, da dette ikke var montert på huset. Dette etter at det hadde rast is/snø en vinter hvor noen takstein ble ødelagt (ca. 2015/2016).

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:  
-Nylig oppdaget at et par takstein (ut mot veien) er sprukket/knekt (kan ha vært der i noen år, men ganske nylig oppdaget). Har hatt lekkasje fra bad i 1 etg. ned til bad i kjeller. Dette etter slange fra dusj/vaskemaskin løsnet/falt av på bad i 1 etg. Bare brukt byggtørker for opptørrking. Skjedde ca.2017-2018 som også har ført til at tak på bad i kjeller «henger»/panel mistet feste (ukjent om andre skader har oppstått grunnet dette).  
-På terrasse i første etg (del under tak), har brukt høytrykkspyler der en gang (innerst i hjørnet), hvor litt vann lekket inn i bod i kjeller (ikke brukt høytrykkspyler der siden (ca. rundt 2012/2013).  
-Terrassebord på terrasse i 1 etg. Gamle og slitte, noen bord har råte og noen er «løse/vinglete» (mistet et skruefeste).

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                                                                                                               |            |                                                          |                  |       |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                                                                                                              | Dato       | Kommentar                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
| Eier                                                                                                                                     | 28.08.2026 | Under befaring                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no                                                                                                                         | 29.08.2026 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordbekreftelse                                                                                                                           | 27.08.2026 | Opplysninger på boligen                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring                                                                                                                            |            | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                                                                                                                                | 24.02.2005 |                                                          | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.                                                                                                                  |            |                                                          | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring elbil-lader                                                                                                            | 27.01.2023 | Elektrikern Kjell Sæterøy AS                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler                                                                                                                                   |            | Megler opplysninger                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring<br>Flyttet over ledninger fra defekt sikring til nærmeste kurs med minst belastning. Opplegg av 2 ekstra stikk i stue. | 27.08.2026 | Xpert Installasjon AS                                    | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 36 av 37

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 1224  
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS  
Nystuveien 2  
1900 FETSUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 13907-3848

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 37 av 37



Energiattest



|                                                 |                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>07.09.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-346415</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>23298651</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>81</b>                        | Bruksnummer<br><b>1224</b>                     |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

|                                            |                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2008</b>                     | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>204,0 m²</b>              | Oppvarmet bruksareal<br><b>204,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>               | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>          |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |                                         |



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

|                                |
|--------------------------------|
| kWh/m² per år<br><b>167,80</b> |
|--------------------------------|

Aure og Valskaar AS



Egenerklæring

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM

04 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse      | Postadresse  | Enhetsnummer |
|--------------|--------------|--------------|
| Eriks gate 5 | Eriks gate 5 |              |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2008

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Lind, Dick Eddy

Selger

Lind, Kaja Susanne

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?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har vært lekkasje fra bad i 1 etg. ned til bad i kjeller. Dette grunnet slange fra dusj/vaskemaskin har løsnet på bad i 1 etg. Kun brukt "byggstorker" for opptørrking.  
Det har ført til at paneltak på bad i kjeller "henger litt"/ mistet noe feste.  
Ikke kontrollert om det har medført andre skader i tak.  
Har noen sprekte fliser på bad i 1 etg og i kjeller. Og fått TG3 på dette av takstmann i takstrappport.

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

2016

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Årstallet er ca år. Byttet noen takstein over inngangsparti etter et lite snø/isras fra tak som tok med noen løse takstein. Og monterte samtidig snofanger over inngangsparti, da det ikke var noe snofangere montert ved ferdigstillelse.

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2

Vedlegg

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Firma 1 (2023): Montert inn overspenningsvern og egnet sikring til elbil lader, og montert opp elbil lader. Firma 2 (ca 2024): Flyttet ledning fra en defekt sikring, til en fungerende sikring (sikring røket sannsynlig grunnet lynnedslag). Defekt sikring ikke byttet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker'n Kjell Sæterøy AS (Firma 1) og Xpert Innsallasjon AS (Firma 2)

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

Side 3

96

ERIKS GATE 5

PROAKTIV.NO

97



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Side 4

Vedlegg

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Terrasse i 1 etg. har noen bord som har råte og noen steder løse/mistet skruefestet. I terrassegang (under tak) har det en gang vært brukt høytrykkspyler for vasking, da kom det litt vann inn i bod/klesbod i kjeller. Sannsynlig grunnet dårlig tetting av membran under terrassebord. Ikke brukt høytrykkspyler i ettertid. Er under tak og ikke utsatt for vann ok ikke hatt vannintregning der i ettertid (skjedde ca år 2013. Kan forekomme istapping ved inngangssiden når mye vann/snø legger seg i takrenne og fuktig luft kommer fra knevegg ut i gesimsen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59984608

Side 5

98

ERIKS GATE 5

PROAKTIV.NO

99

Egenerklæringsskjema

|                                                                                                  |            |                                                                                                     |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Name                                                                                             | Date       | Name                                                                                                | Date       |
| Dick Eddy Lind                                                                                   | 2026-09-04 | Kaja Susanne Lind                                                                                   | 2026-09-05 |
| Identification                                                                                   |            | Identification                                                                                      |            |
|  Dick Eddy Lind |            |  Kaja Susanne Lind |            |



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                                              |             |                    |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Matrikkelenhet:                                 | Gårdsnr 81, Bruksnr 1224                     | Kommune:    | 3205 Lillestrøm    |
| Adresse:                                        |                                              | Grunnkrets: | 303 Vigernes 3     |
| Veiadresse:                                     | Eriks gate 5, gatenr 3750<br>2004 Lillestrøm | Valgkrets:  | 3 Vigernes         |
| Oppdatert:                                      | 01.01.2024                                   | Kirkesogn:  | 2060301 Lillestrøm |
|                                                 |                                              | Tettsted:   | 801 Oslo           |

| Eiendomsopplysninger |                    |                 |      |                    |     |
|----------------------|--------------------|-----------------|------|--------------------|-----|
| Matrikkel:           |                    |                 |      |                    |     |
| Type:                | Best. grunneiendom | Tinglyst:       | Ja   | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn:           |                    | Matrikkelført:  | Ja   | Antall teiger:     | 1   |
| Etableringsdato:     | 25.11.1944         | Har festegrunn: | Nei  | Seksjonert:        | Nei |
| Areal:               | 470,3 kvm          | Skyld:          | 0,02 |                    |     |
| Arealkilde:          | Beregnet Areal     |                 |      |                    |     |
| Arealmerknad:        |                    |                 |      |                    |     |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1224 i 3205 LILLESTRØM kommune

| Forretninger:  |                |            |          |              |              |
|----------------|----------------|------------|----------|--------------|--------------|
| Type           | Dato           |            | Rolle    | Matrikkel    | Arealendring |
| Omnummerering  | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker | 3205/81/1224 | 0,0          |
|                | Matrikkelført: | 01.01.2024 |          |              |              |
| Omnummerering  | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker | 3205/81/1224 | 0,0          |
|                | Matrikkelført: | 01.01.2020 |          |              |              |
| Kartforretning | Forretning:    | 28.11.1997 | Mottaker | 3205/81/1224 | 470,0        |
|                | Matrikkelført: |            |          |              |              |
| Skylddeling    | Forretning:    | 16.07.1959 | Avgiver  | 3205/81/1224 | -475,0       |
|                | Matrikkelført: |            |          |              |              |
| Skylddeling    | Forretning:    | 25.11.1944 | Avgiver  | 3205/81/246  | -478,1       |
|                | Matrikkelført: |            |          |              |              |

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1224 i 3205 LILLESTRØM kommune

| Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter |                             |               |             |                   |            |      |       |       |        |
|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|-------------------|------------|------|-------|-------|--------|
| Enebolig                                   |                             |               |             |                   |            |      |       |       |        |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter:      |                             |               |             |                   |            |      |       |       |        |
| Adresse                                    | Type                        | BRA           | Kjøkkenkode | Antall rom        | Bad        | WC   |       |       |        |
| Eriks gate 5                               | Bolig                       | 190,0         | Kjøkken     | 7                 | 2          | 2    |       |       |        |
| Bygningsopplysninger:                      |                             |               |             |                   |            |      |       |       |        |
| Næringsgruppe:                             | Bolig                       | Bebygd areal: |             | Rammetillatelse:  | 24.06.2005 |      |       |       |        |
| Bygningsstatus:                            | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig:    | 190,0       | Igangset.till.:   | 24.07.2005 |      |       |       |        |
| Energikilde:                               |                             | BRA annet:    |             | Ferdigattest:     |            |      |       |       |        |
| Oppvarming:                                |                             | BRA totalt:   | 190,0       | Midl. brukstil.:  | 24.10.2008 |      |       |       |        |
| Avløp:                                     |                             | Har heis:     | Nei         | Tatt ibruk (GAB): |            |      |       |       |        |
| Vannforsyning:                             |                             |               |             | Antall boliger:   | 1          |      |       |       |        |
| Bygningsnr:                                | 23298651                    |               |             | Antall etasjer:   | 3          |      |       |       |        |
| Etasjeopplysninger:                        |                             |               |             |                   |            |      |       |       |        |
| Nr                                         | Ant. boliger                | BRA:          | Bolig       | Annet             | Totalt     | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
| K01                                        |                             |               | 72,0        |                   | 72,0       |      |       |       |        |
| H01                                        | 1                           |               | 77,0        |                   | 77,0       |      |       |       |        |
| H02                                        |                             |               | 41,0        |                   | 41,0       |      |       |       |        |

| Kulturminner:                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Ingen kulturminner registrert på bygningen. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1224 i 3205 LILLESTRØM kommune

Oversiktskart



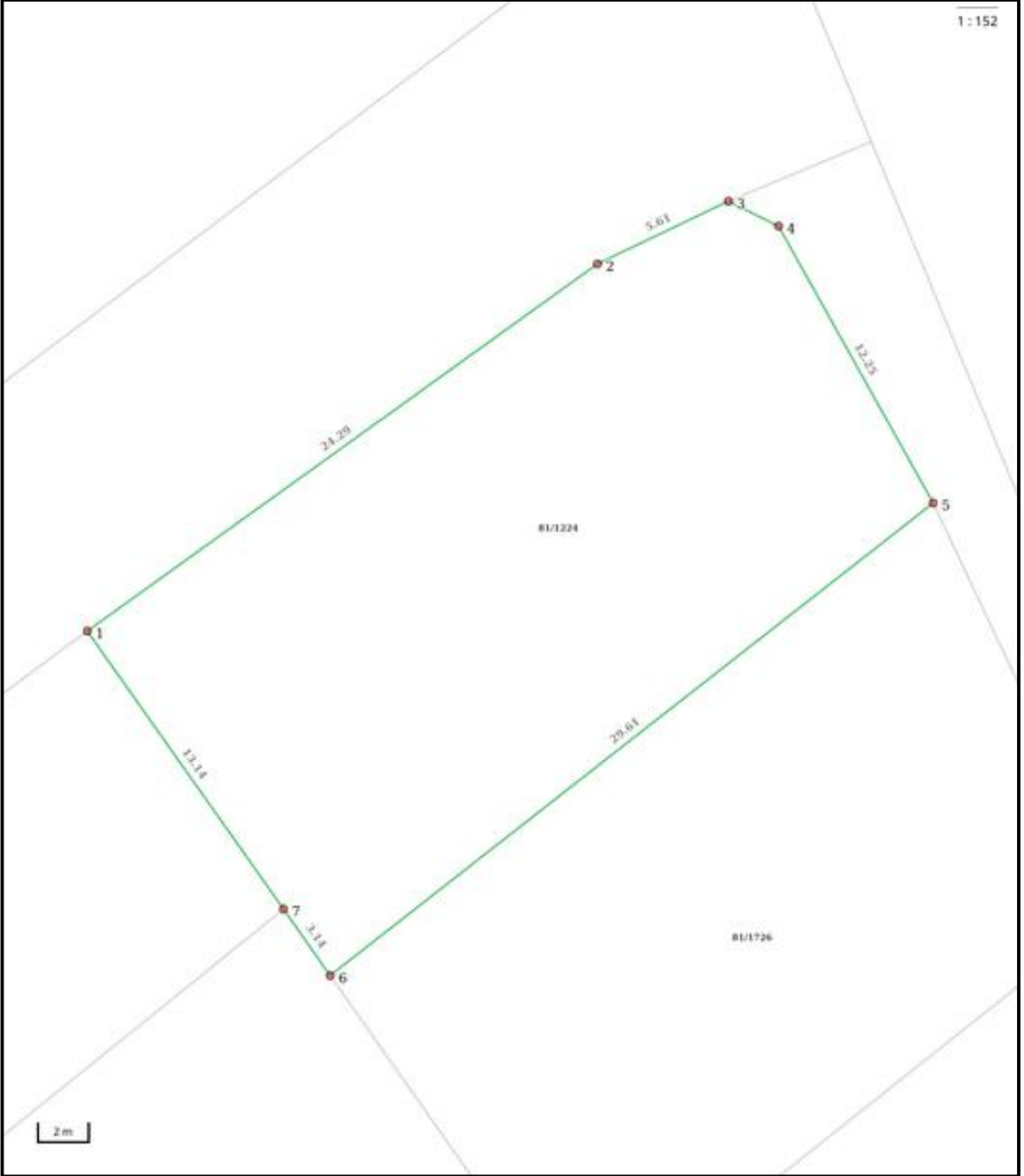
| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer | Symboler                                 |                          |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | — Vannkant   | ● Bygningspunkt                          | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ▲ Sefrak kulturminne                     | ..... Punktteste         |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              | se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring |                          |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.08.2026 13:02 – Sist oppdatert 28.08.2026 13:02  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1224 i 3205 LILLESTRØM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



| Nøyaktighet (standardavvik) |              | Hjelpelinjer | Symboler                                 |                          |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 10 cm eller mindre          | 201 - 500 cm | — Vannkant   | ● Bygningspunkt                          | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| 11 - 30 cm.                 | Over 500 cm  | == Veikant   | ▲ Sefrak kulturminne                     | ..... Punktteste         |
| 31 - 200 cm                 | Ikke angitt  |              | se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring |                          |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.08.2026 13:02 – Sist oppdatert 28.08.2026 13:02  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 81, Bruksnummer 1224 i 3205 LILLESTRØM kommune

Areal og koordinater

Areal: 470,30m²                      Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |         |             |             |        |                  |             |                                |
|-----------------|--------------|------------|---------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde¹ | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
| 1               | 6 648 150,15 | 615 554,11 | 24,29m  | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2               | 6 648 166,06 | 615 572,46 | 5,61m   | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3               | 6 648 168,93 | 615 577,28 | 2,17m   | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |
| 4               | 6 648 168,15 | 615 579,30 | 12,25m  | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Gjerdestolpe                   |
| 5               | 6 648 158,04 | 615 586,22 | 29,61m  | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6               | 6 648 137,75 | 615 564,66 | 3,14m   | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7               | 6 648 140,14 | 615 562,63 | 13,14m  | Terrengmålt | 13          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

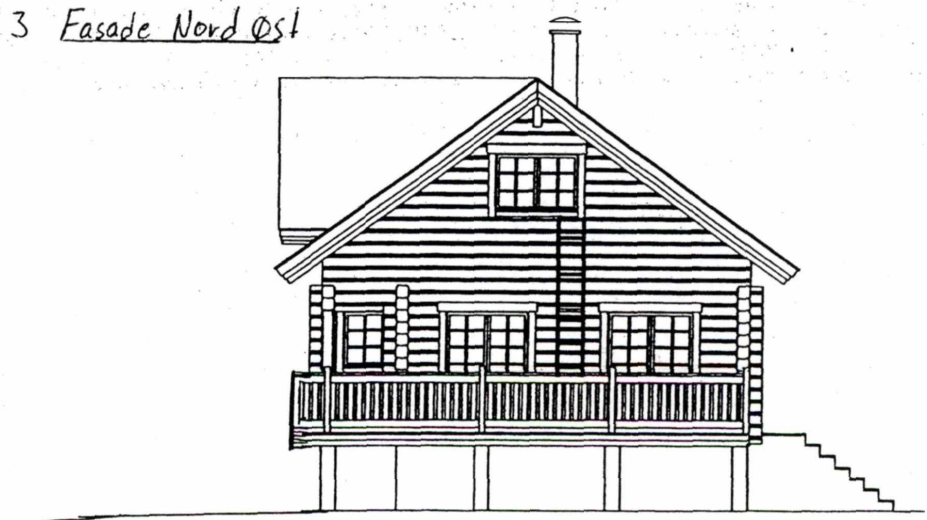
¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

|                                |      |          |      |                                                                                   |  |                        |                |
|--------------------------------|------|----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------|----------------|
| Tiltakshaver      Audhild Lind |      |          |      | Byggeplass      Eriksgt. 5 a 2004 Lillestrøm                                      |  | Dato.      24/2 -05    |                |
| Adresse      Svellev 22 c      |      |          |      | Kommune      Skedsmo Kommune                                                      |  | gnr.      81           | bnr.      1224 |
| Poststed      2004 Lillestrøm. |      |          |      | Leveras av.      Honkakartano o/y.<br>Hirsitie 1      73200 Varpaisjärvi Finland. |  | Skala.      1:100.     |                |
| Rev                            | Dato | Revisjon | Sing |                                                                                   |  | Sing. <i>PL</i>        |                |
|                                |      |          |      |                                                                                   |  | Prosekt nr.      0501. |                |
|                                |      |          |      |                                                                                   |  |                        |                |

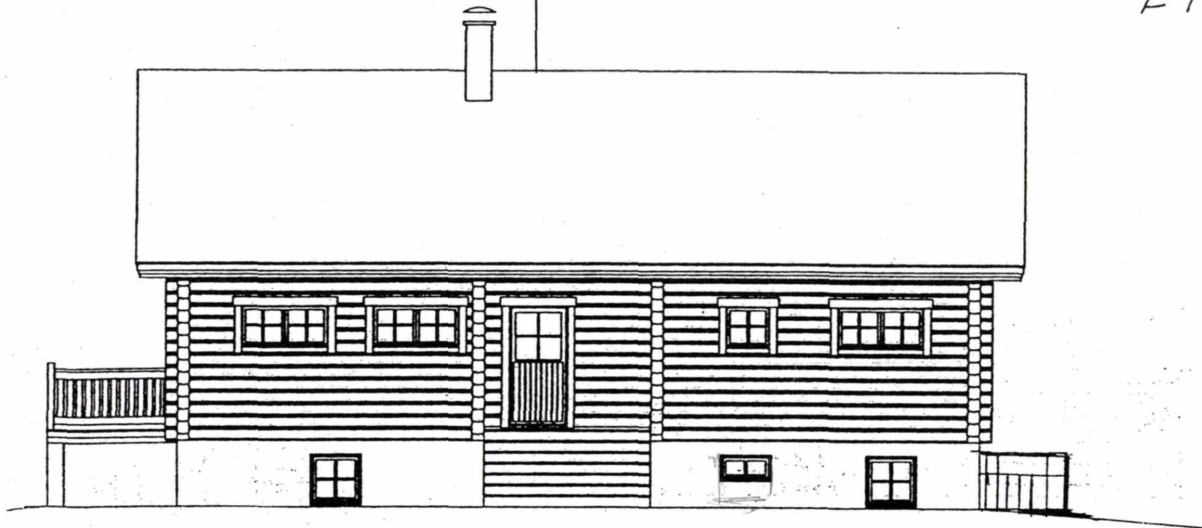
E3.



4, Fasade Sør Vest

|                  |      |          |      |                                        |  |            |      |
|------------------|------|----------|------|----------------------------------------|--|------------|------|
| Tiltakshaver     |      |          |      | Byggeplass                             |  | Dato       |      |
| Audhild Lind     |      |          |      | Eriksgt. 5 a 2004 Lillestrøm.          |  | 24/2 05.   |      |
| Adresse          |      |          |      | Kommune                                |  | gnr        | bnr  |
| Svellev 22 c     |      |          |      | Skedsmo Kommune.                       |  | 81         | 1224 |
| Poststed         |      |          |      | Leverans av.                           |  | Skala.     |      |
| 2004 Lillestrøm. |      |          |      | Honkakartano o/y.                      |  | 1:100.     |      |
| Rev              | Dato | Revisjon | Sing | Hirsitie 1 73200 Varpaisjärvi Finland. |  | Sing.      |      |
|                  |      |          |      |                                        |  | Prosekt nr |      |
|                  |      |          |      |                                        |  | 0501       |      |

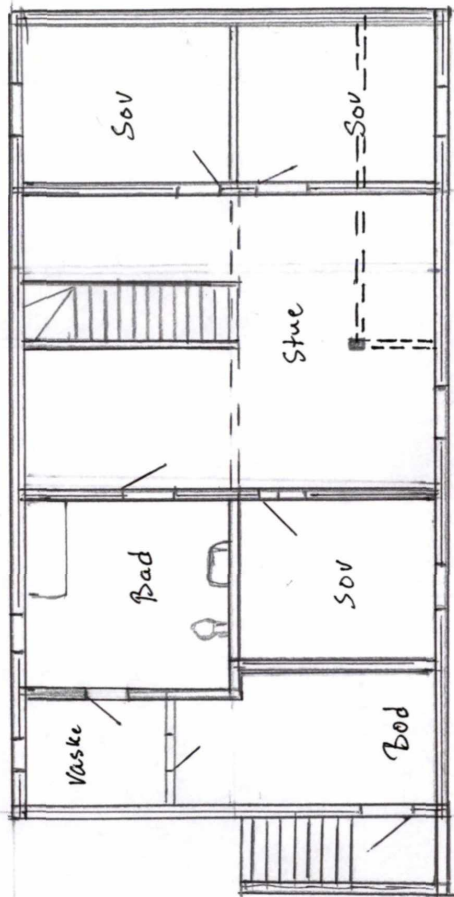
E4



1. Sør Øst



2 Nord Vest

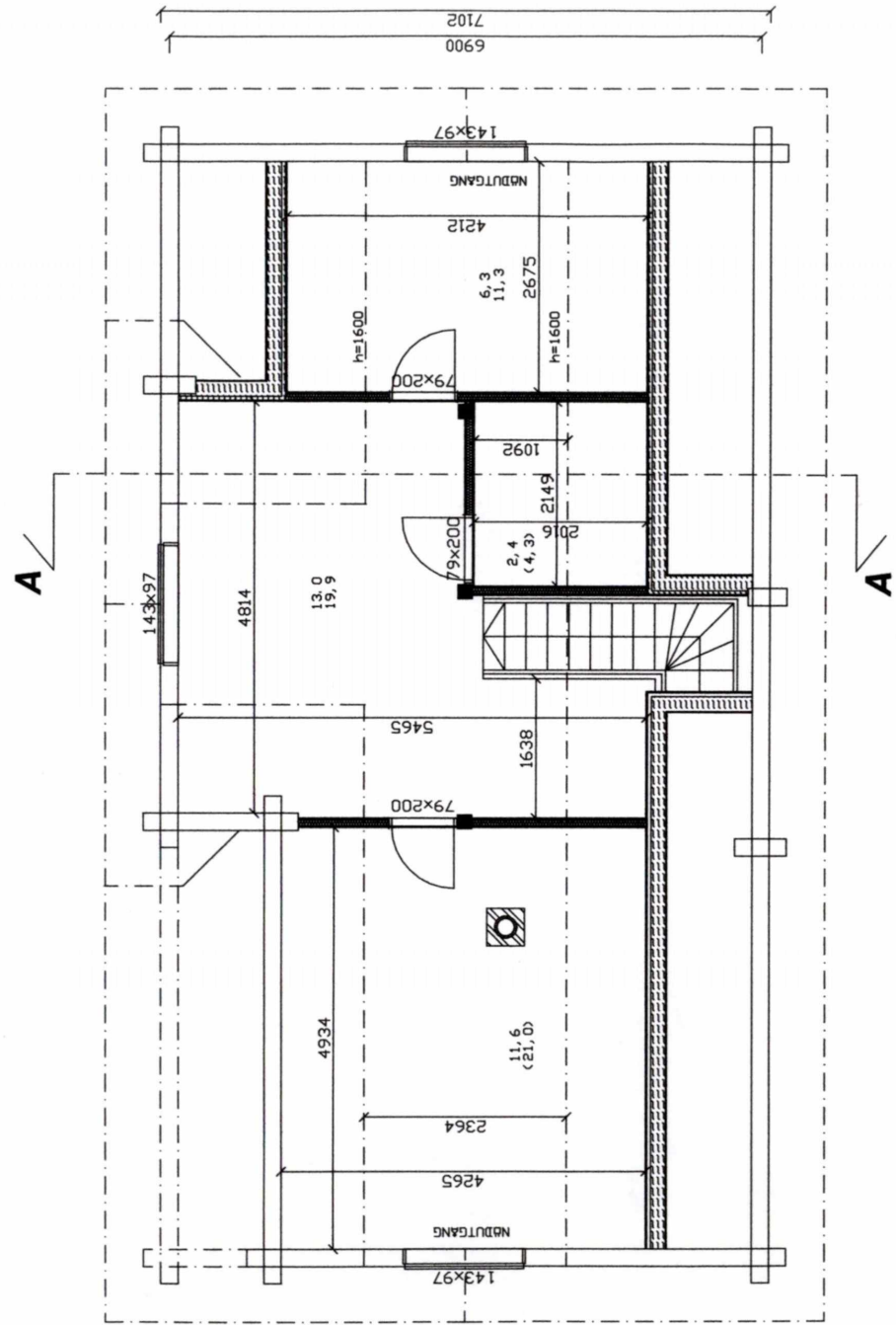
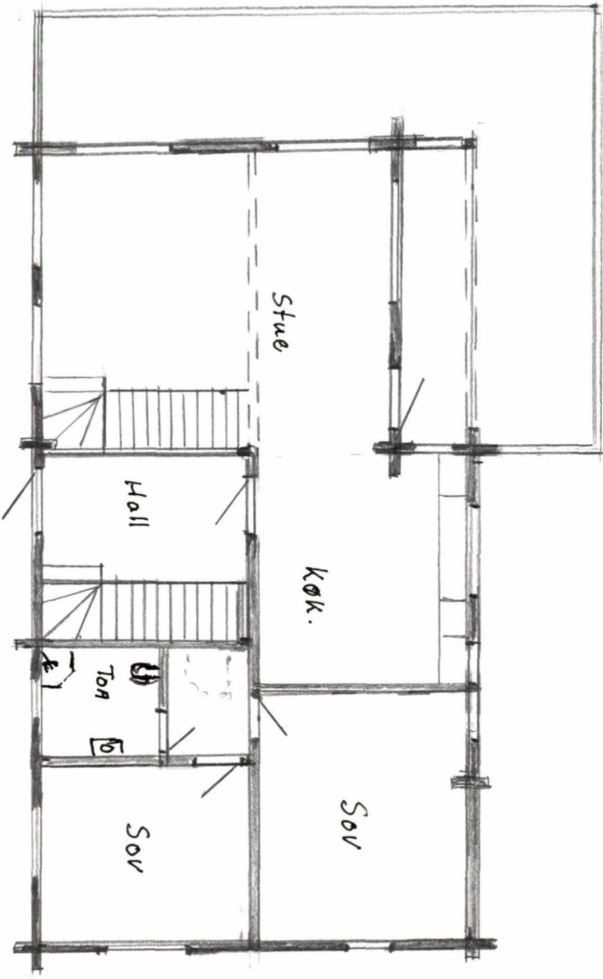


Kjeller

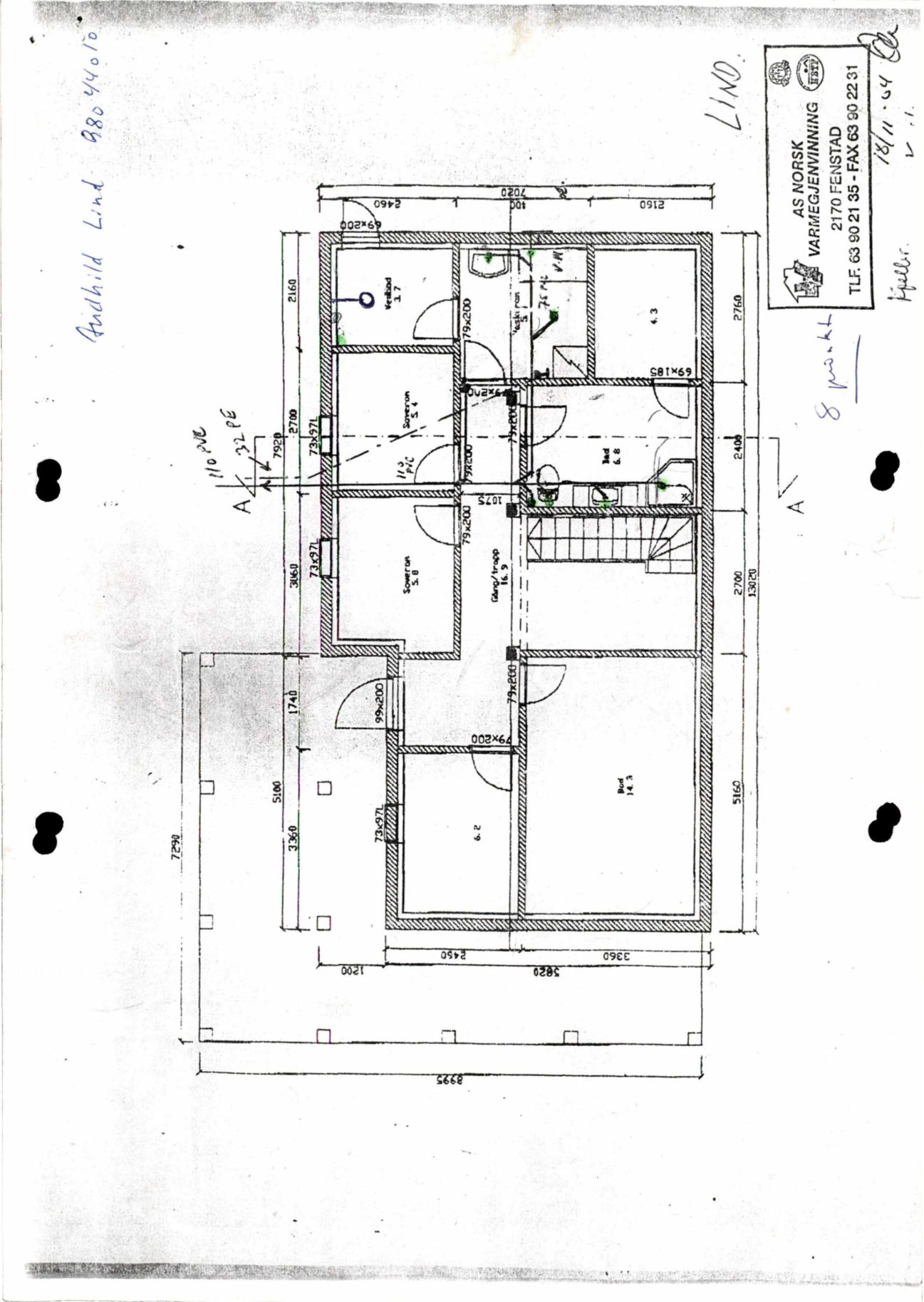
|                 |  |                           |  |
|-----------------|--|---------------------------|--|
| Bnr 81          |  | G.nr 1224                 |  |
| Skedsmo Kommune |  | Tiltakshaver              |  |
|                 |  | Audhild og Dick Lind      |  |
|                 |  | Eriksg 5. 2004 Lillestrøm |  |

|                         |        |        |
|-------------------------|--------|--------|
| Skedsmo Kommune         | B.N.R. | G.N.R. |
| Tilfakshaver            | 81     | 1224   |
| Audhild og Dick Lind    |        |        |
| Erksq 5 2004 Lillstrøm. |        |        |

I E+g



ofor endred  
2. etg



**SKEDSMO KOMMUNE**  
- møtestedet på Romerike  
Teknisk sektor  
Byggesaksavdelingen

*Kopi return  
Per Henrik H.*

Audhild Lind  
Eriksgate 5

2004 Lillestrøm

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:  
2004/7295-0 Per Henrik Horneman, 66938442 81/1224 24.10.2008

Vedtaksnr. Delegert sak (DS): 08/814

**VEDTAK**

**Midlertidig brukstillatelse**  
Etter plan- og bygningsloven § 99  
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse  
Nytt bygg – Enebolig, Eriksgate 5, 2004 Lillestrøm

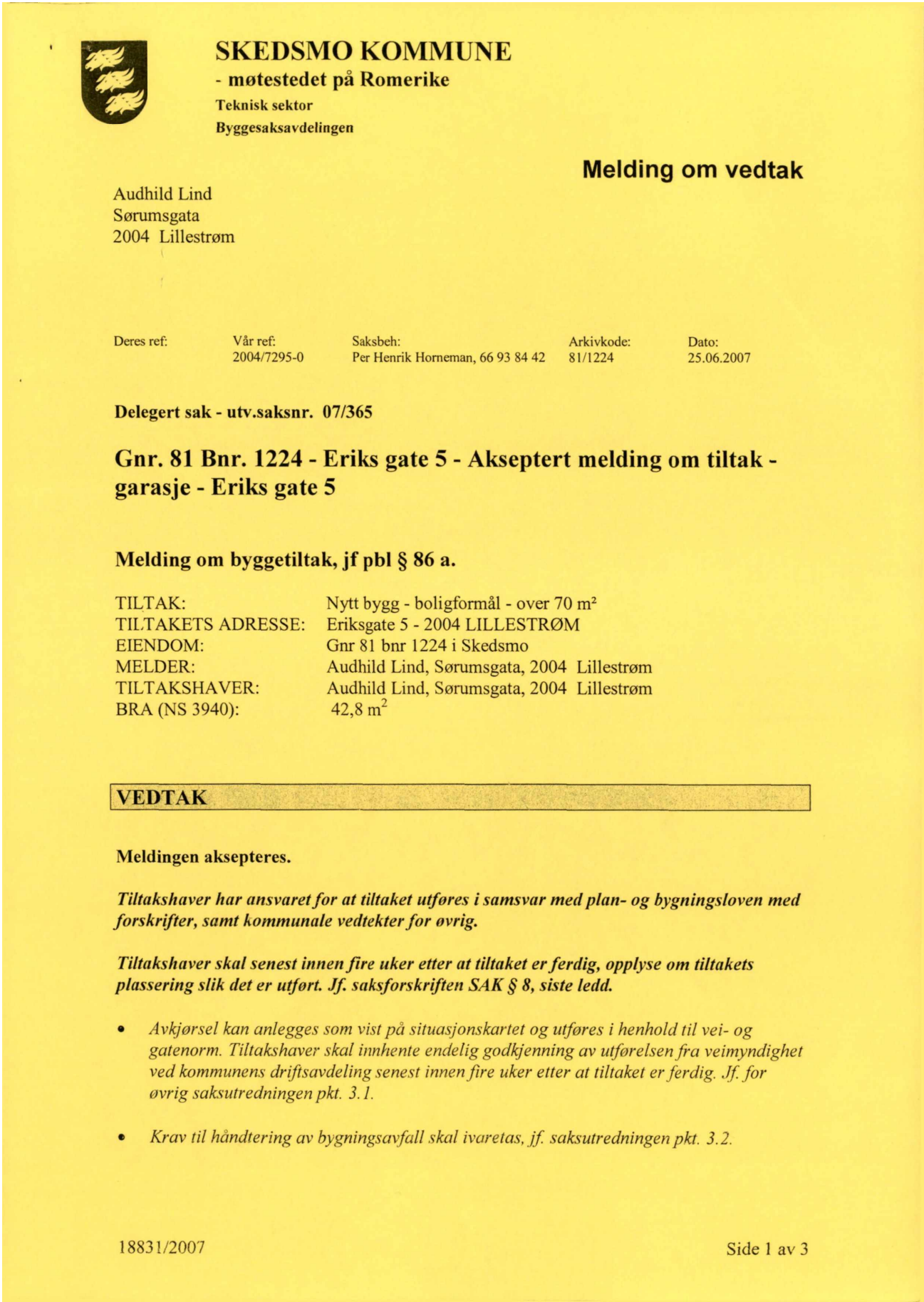
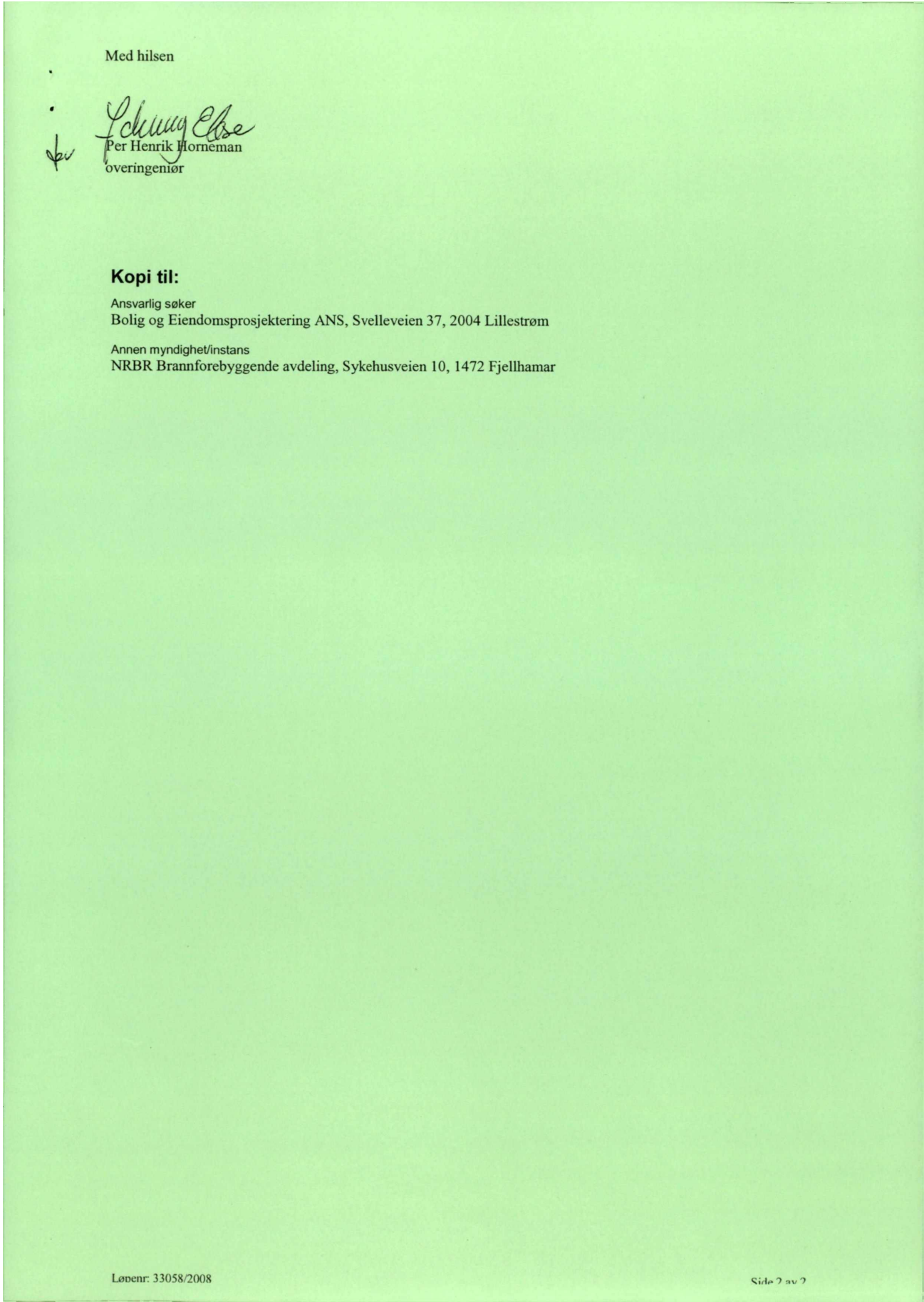
Gnr: 81 Bnr: 1224 Festenr: Seksjonsnr:

|                         |             |                                                           |
|-------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| BRA: 191 m <sup>2</sup> |             |                                                           |
| Vedtaksnr.              | Vedtaksdato | Vedtak                                                    |
| 05/411                  | 24.06.05    | Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse) |
| 08/812                  | 22.09.08    | Endringstillatelse                                        |

- Merknader:**
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 17.07.08, fra Bolig og Eiendomsprosjektering ANS v/Atle Nygård.
  - Vannmåler er installert.
  - Koordinater for VA – anlegg må sendes inn og godkjennes før ferdigattest kan gis.

**Opplysning om klageadgang:**  
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6 og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til Forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

|                |                                     |                  |                                    |
|----------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Postadresse:   | Pb 313, 2001 Lillestrøm             | E-postadresse:   | skedsmo.kommune@skedsmo.kommune.no |
| Besøksadresse: | Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm | Hjemmeside:      | www.skedsmo.kommune.no             |
| Telefon:       | 66 93 80 00                         | Organisasjonsnr: | 938 275 130                        |
| Telefaks:      | 66 93 85 90                         | Bankgiro:        | 7101.05.02572                      |



- Revidert snitt tegning viser maks høyde på garasjen 4,5 m over ferdig garasjegulv, dette i henhold til reguleringsbestemmelsene for garasje. Revidert situasjonskart viser garasjen plasser minst 1 m fra nabogrense. Tiltaket er således plassert i henhold nabomerknad i forhold avstand til nabogrense og høyde, jf. saksutredningen pkt. 3.3.
- Gebyr for situasjonskart og byggesaksbehandling skal betales, jf. saksutredning pkt. 3.4

**Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.**

Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

**SAKSUTREDNING**

**1. Bakgrunn:**

Melding om byggetiltak etter pbl § 86 a, innregistrert 23.04.07, komplett 09.05.07.  
Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg.

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, planident 1.01/47 og 332/01.
- Tidligere byggesak, saksmappenr. (j.nr.) 04/7295 - DS 05/411.

**2. Tiltak:**

Tiltaket gjelder oppføring av frittstående garasje som vist i vedlegg.  
Vilkårene for behandling etter pbl § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende oppfylt.  
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

**3. Spesielle vilkår:**

- 3.1 Avkjørsel kan anlegges som vist på situasjonskartet og utføres i henhold til vei- og gatenorm. Tiltakshaver skal innhente endelig godkjenning av utførelsen fra veimyndigheten ved kommunens driftsavdeling senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig.
- 3.2 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.  
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.
- 3.3 Det er kommet merknader fra nabo som viser til at De vil motsette seg om garasjen blir utført høyere enn det reguleringsplanen sier, samt med mindre avstand til eiendomsgrense enn 1 m. Revidert situasjonskart mottatt 09.05.07 viser tiltaket plassert med minst 1 m til nabogrense og snitt viser maks 4,5 m fra ferdig gulv til topp møne. Tiltaket er således justert i henhold til nabomerknader og planbestemmelser. Tiltaket kan aksepteres.

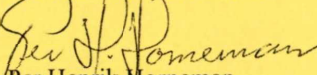
- 3.4 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:  
pkt 1.2.3 Tiltak etter pbl § 86 a. Areal (tiltaksdel) – BRA 42,8 m<sup>2</sup>.  
Jf. Gebyrregulativ 2007 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

**4. Konklusjon:**

Meldingen kan aksepteres.

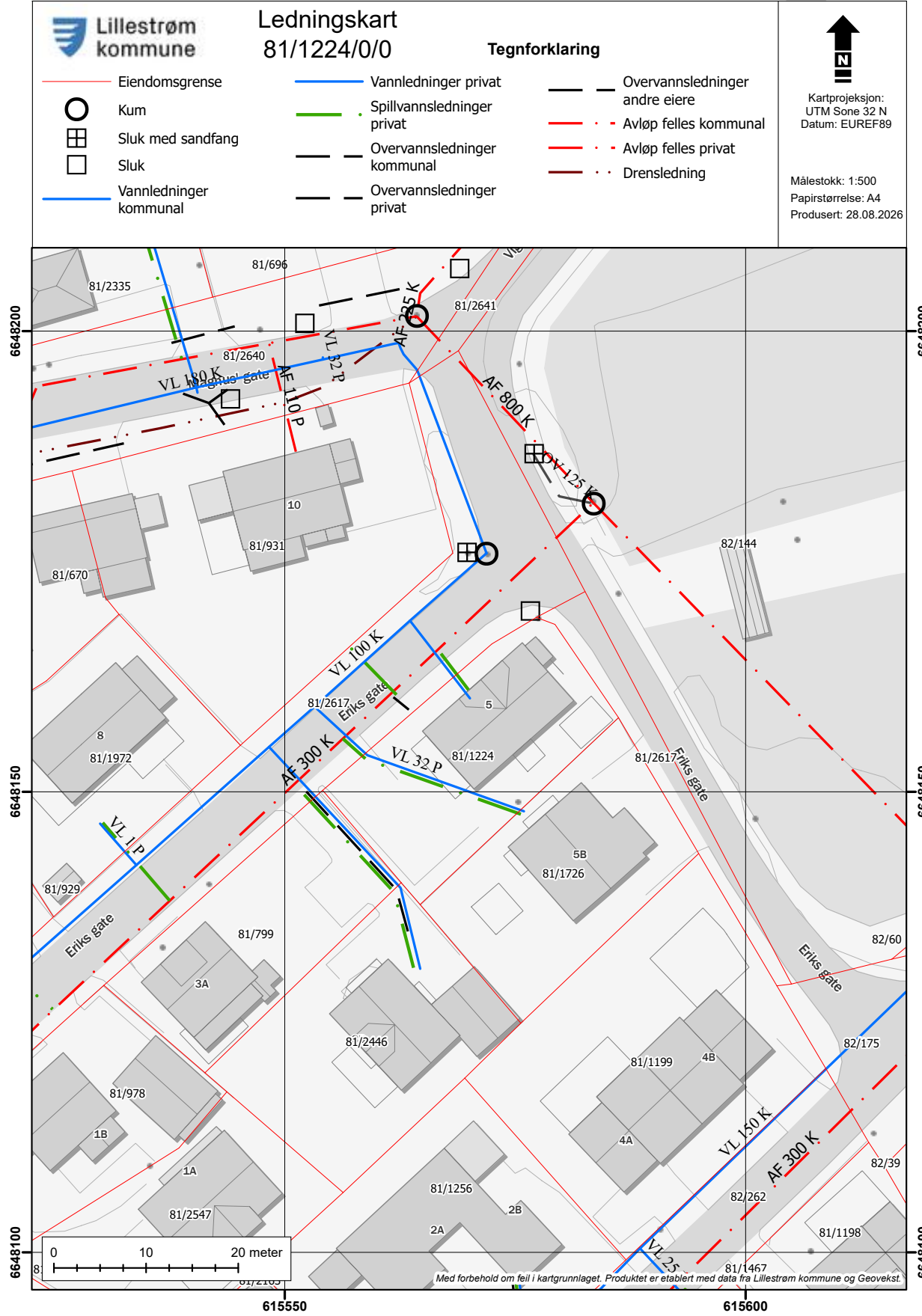
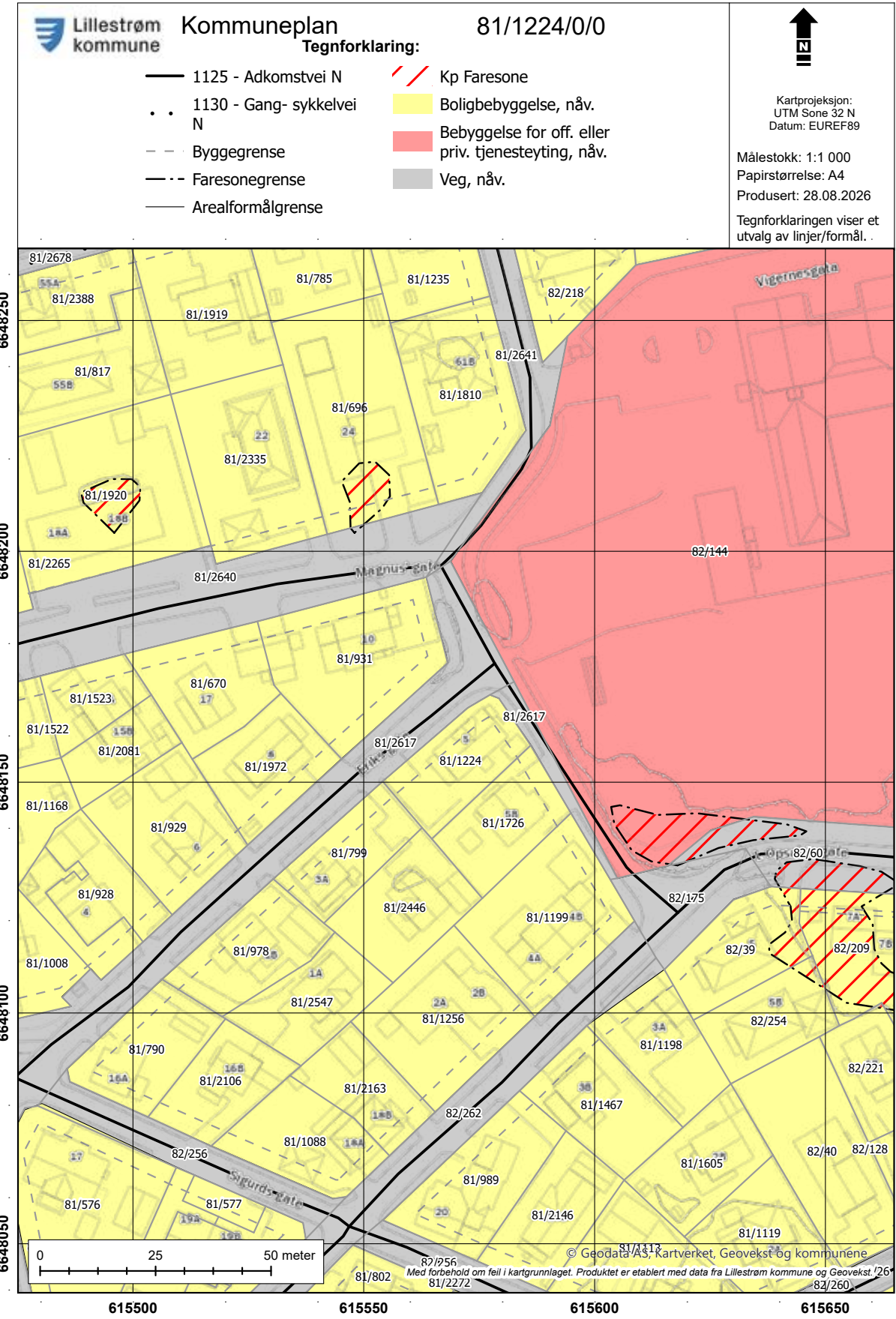
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Jf. saksforskriften SAK § 8, siste ledd.

Etter fullmakt, 25.06.2007

  
Per Henrik Horneman  
overingeniør

Kopi: 1. Ranveig Eng, Eriksgate 5 B, 2004 Lillestrøm  
2. Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.

Vedl: Opplysning om klagerett.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

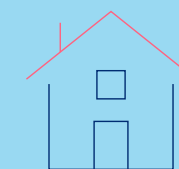
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.</p> <p>Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.</p> <p>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.</p> | <p>Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>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.</p> <p>Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>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.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Eriks gate 5, 2004 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 1224, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260257  
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

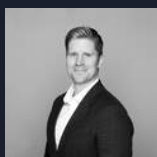
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



< VISNING  
PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



**Lasse Ullereng**

Eiendomsmegler / Salgsleder/  
Partner  
959 11 668  
lu@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Lillestrøm**

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