

# PROAKTIV



TEATERGATA 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



”

Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.

## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5A, 2000 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.

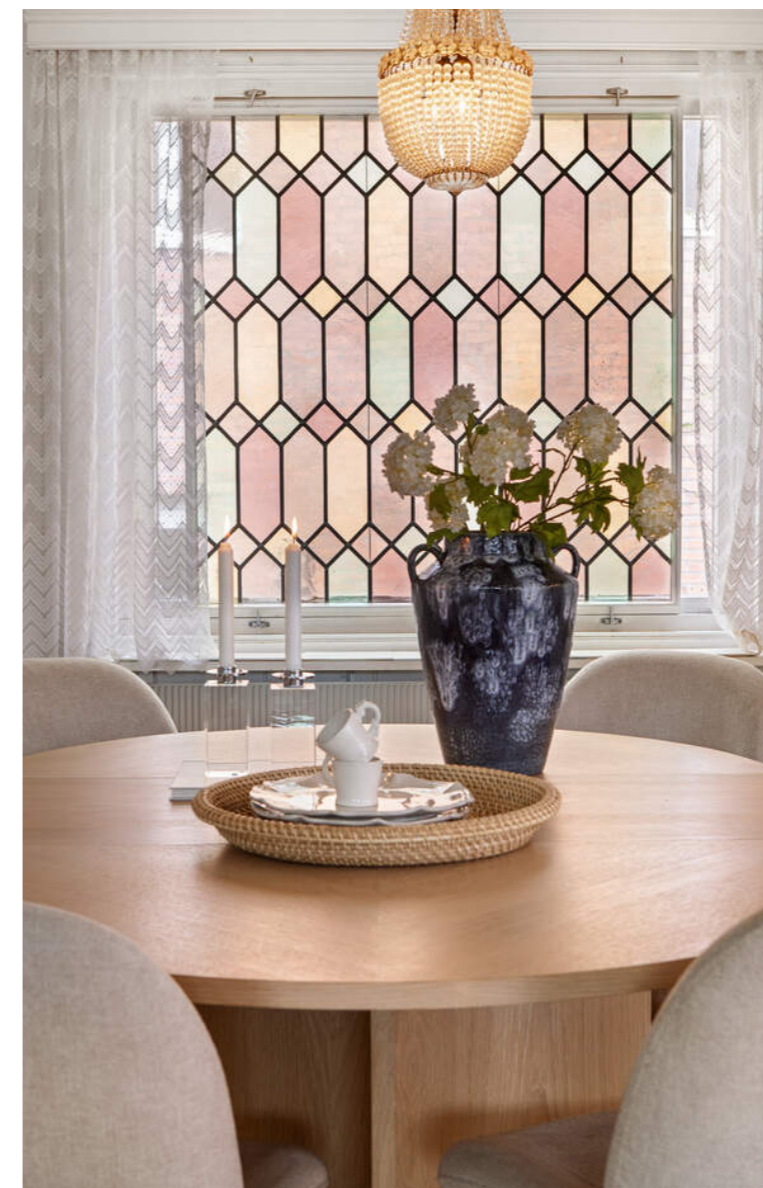
Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.



## NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Teatergata 21, 2000  
LILLESTRØM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 81, bnr. 286, i Lillestrøm  
kommune

**Prisantydning:** 7.490.000,-

**Omkostninger:** 200.240,-

**Totalpris:** 7.690.240,-

**Kommunale avgifter:** 10.836,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1986

**Rom/soverom:** 5/2

**BRA:** 283 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 267 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Seksjonen disponerer  
en halvpart av dobbel garasje I tillegg er  
det en parkeringsplass ved siden av  
garasjen. Det understrekes at tomten i  
seksjoneringen er fellesareal og det er  
derfor ikke rettsvern for denne avtalen.

**Tomt:** 677.5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1 + kjeller

## INNHOOLD

3

Nøkkelinformasjon

17

Inngang

31

Plantegninger

91

Budskjema

6

Leder/megler

18

Stue

34

Boligen i bilder

8

Kontorets side

23

Kjøkken

38

Kjerneinformasjon

9

Nærområdet

27

Soverom

44

Vedlegg

## LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Proaktiv gav meg en trygg og god salgsopplevelse.”

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

Bjørn-Magnar Granli

“Megler var troverdig og tilstede under hele prosessen.”

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

Kari Elise Vollset

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

Jan Otto Søberg

“Meget fornøyd med megler og oppnådd resultat.”

Inge Skarabråten

“Profesjonell og imøtekommende personell og ledelse.”

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

Rune Pettersen

“Tusen takk til Stig!!”

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

Kari Krogstad

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

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

Bjørn Steinar Hopperstad

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

Torill Helen Aune

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

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

Stig Arnesen

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

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

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

Knut Espen Øvreberg

”

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

**Daglig leder / Eiendomsmegler**  
**MNEF:** Stig Valskaar



**Eiendomsmegler MNEF/  
Daglig leder: Stig Valskaar**

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

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## TEATERGATA 21

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

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

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

Velkommen til en spennende mulighet midt i sentrum av Lillestrøm.

Dette er en romslig halvpart av tomannsbolig på hele 267 kvm med stort potensial og sjeldne kvaliteter.

I tillegg til garasje, hageareal og to verandaer, byr eiendommen på fasiliteter man sjelden finner samlet under samme tak. I kjelleren finnes både innendørs basseng og en byggemeldt og godkjent skytebane på inntil 17 meter - et særpreg som kan treffe blink hos den rette kjøperen!

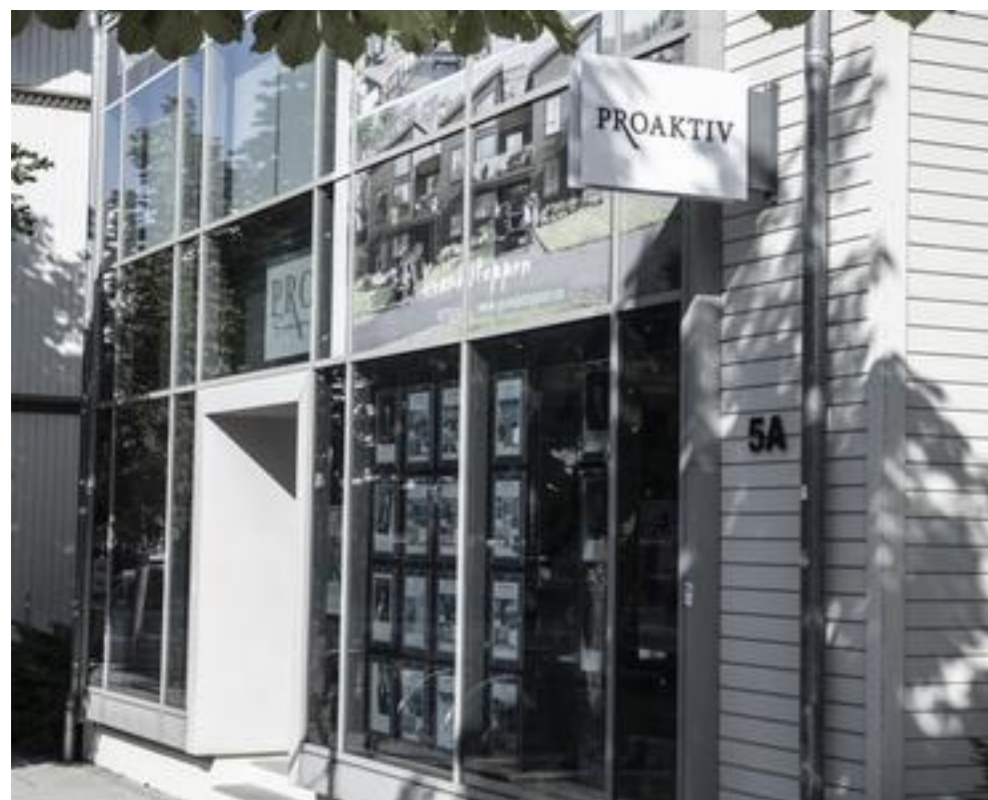
Det er ingen tvil om at boligen har behov for oppussing for å møte dagens standard, men den tilbyr samtidig romslige arealer, en fleksibel planløsning og et solid utgangspunkt for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

For den som ser muligheter fremfor begrensninger, er dette en eiendom med et helt spesielt utgangspunkt.

Eiendomsmegler MNEF /  
Daglig leder: **Stig Valskaar**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey 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*

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

Teatergata 21 ligger midt i sentrum med tilgang til alle servicefunksjoner utenfor egen ytterdør.

Lillestrøm er et knutepunkt på Østlandet - beliggende mellom Oslo og Gardermoen. Byen har alt av moderne fasiliteter, og fra boligen er det kun noen meter 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. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset, har man flere utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser Bar. Shuffleboard og god stemning finnes i andre etasjen på Lillestrøm Bar.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Lillestrøm kirke Linje 100, 340	3 min 0.2 km
🚶 Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
✈ Oslo Gardermoen	27 min

## DAGLIGVARE

Coop Prix Lillestrøm Torv PostNord	2 min 0.2 km
Meny Lillestrøm	2 min

## VARER/TJENESTER

📦 Lillestrøm Torv	2 min
🏪 Boots apotek Lillestrøm	3 min

## SPORT

🏃 Lillestrøm videregående Aktivitetshall	4 min 0.3 km
🏃 Volla skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
🏃 Sterkere Trening	4 min
🏃 EVO Lillestrøm	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Byhaven Parkering Skedsmo	5 min
🚗 Lillestrøm	6 min



Kort gangavstand til flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Coop Prix, Kiwi, Bunnpris, Meny eller Keiser.

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

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

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

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

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkel.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterrang i Østmarka, på 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 treningsentre og det er gangavstand til bl.a. Evo, Sterkere, Fresh Fitness og SATS.

Nyere treningspark, åpnet juli 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.

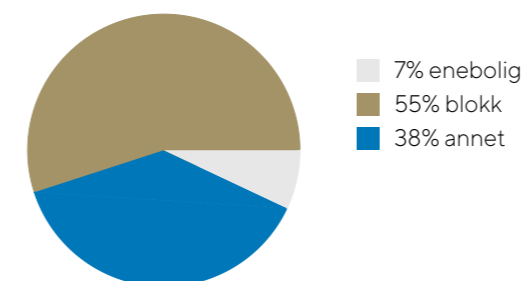
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Gangavstand til Lillestrøm stasjon, som er et knutepunkt for buss- og togtrafikken på Nedre Romerike. Her er det hyppige avganger mot Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Reisetid til Oslo S er kun 10 min med ekspress tog - og det er avganger hvert tiende minutt. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger ved kirken.

Trygg og kort gangavstand til Volla barneskole og Kjellervolla barneskole. Ny ungdomsskole, Sophie Radichs, øverst på Volla. Lillestrøm og Skedsmo videregående ligger kun noen minutters gange unna huset. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, og nærmeste heter Måsan eller Volla barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

## Bebyggelse

Sentralt boligområde i Lillestrøm bestående av varierende bebyggelse - småhus, eneboliger, blokker og næring.




## BOLIGMASSE



## SKOLER

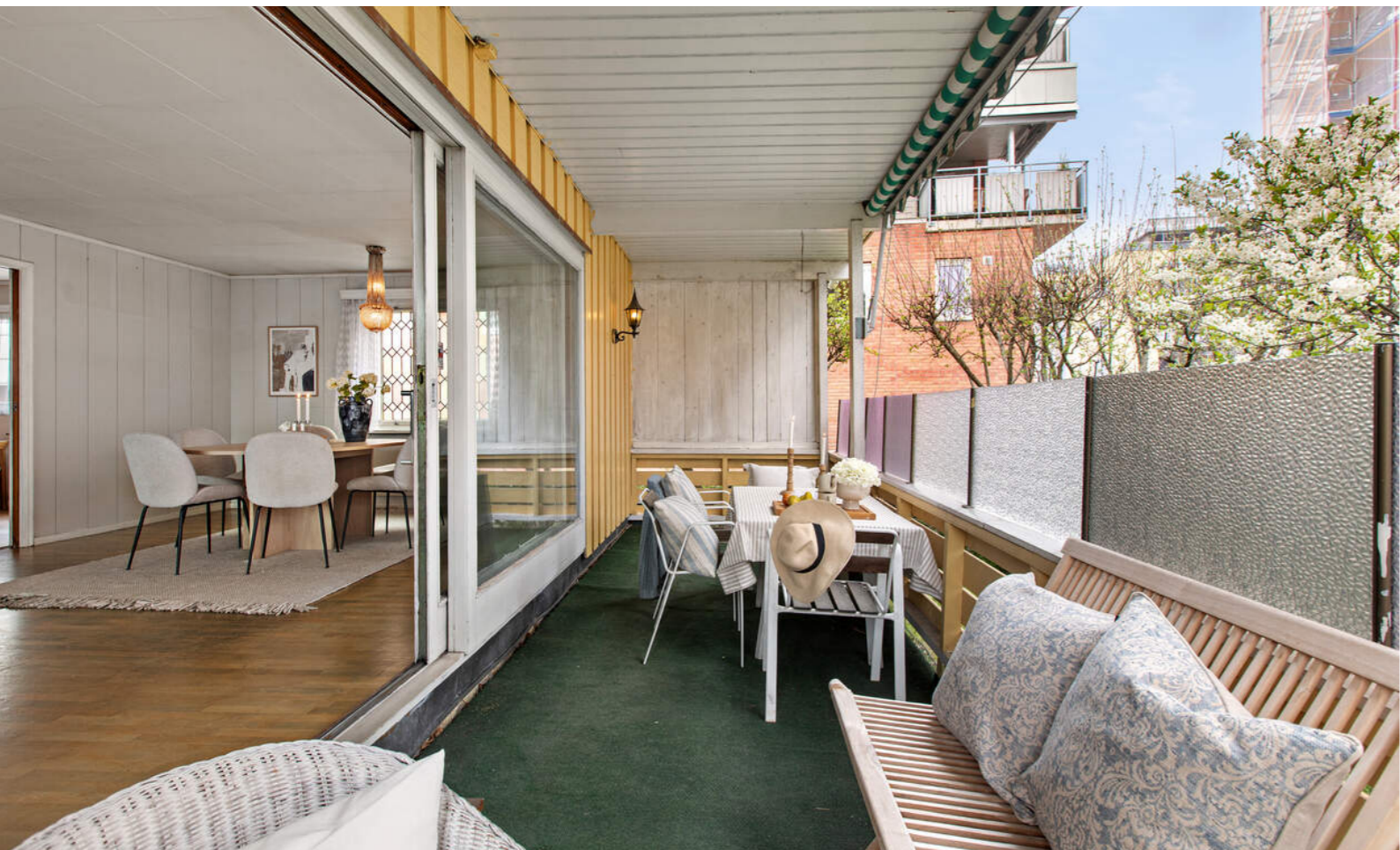
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	1 min  0.1 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	10 min  0.9 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min  1.5 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	6 min  2.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	17 min  1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min  0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min  1.3 km

## BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	2 min  0.2 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min  0.8 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	10 min  0.9 km



















Eget svømmebasseng i kjelleren.

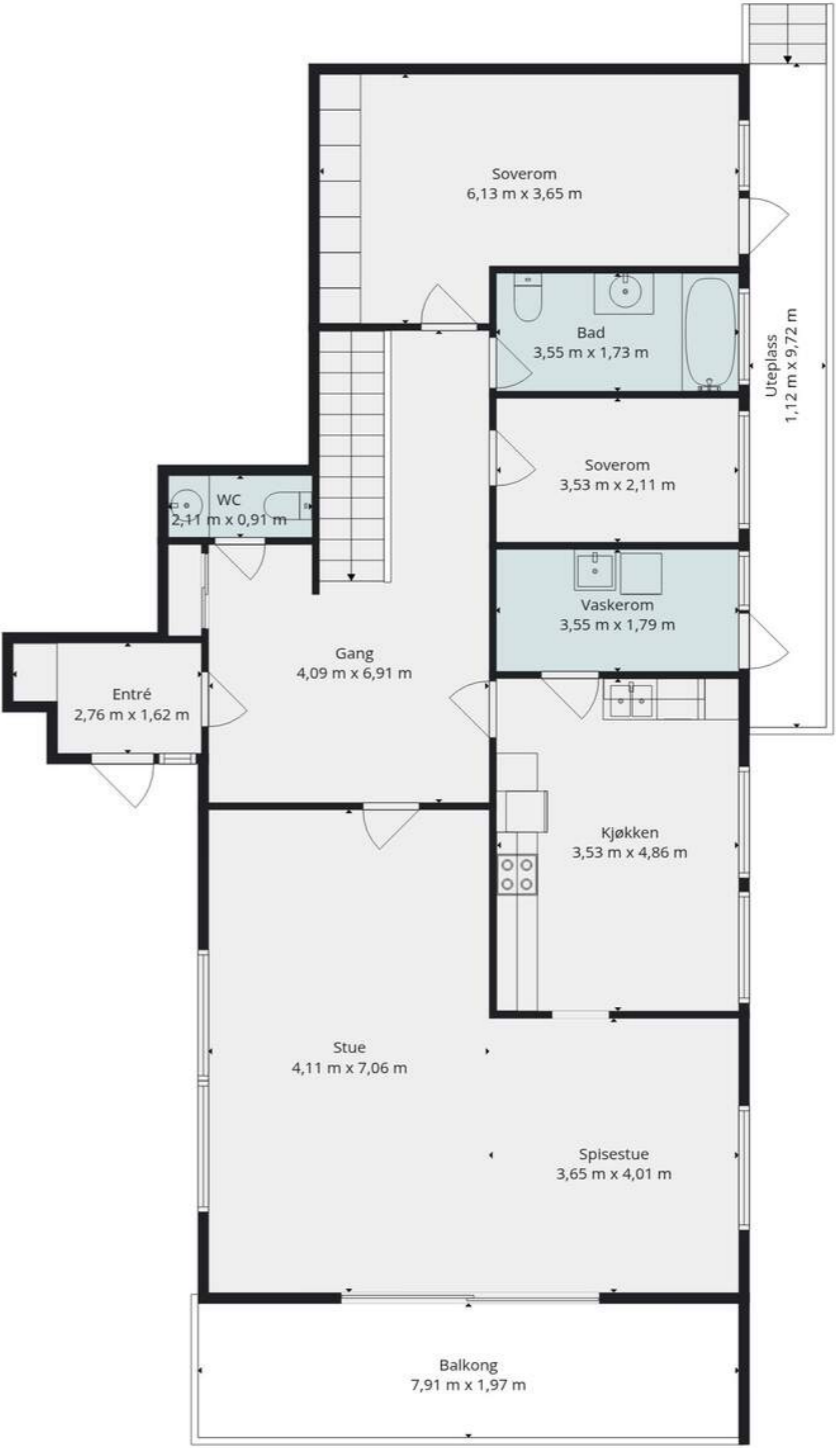
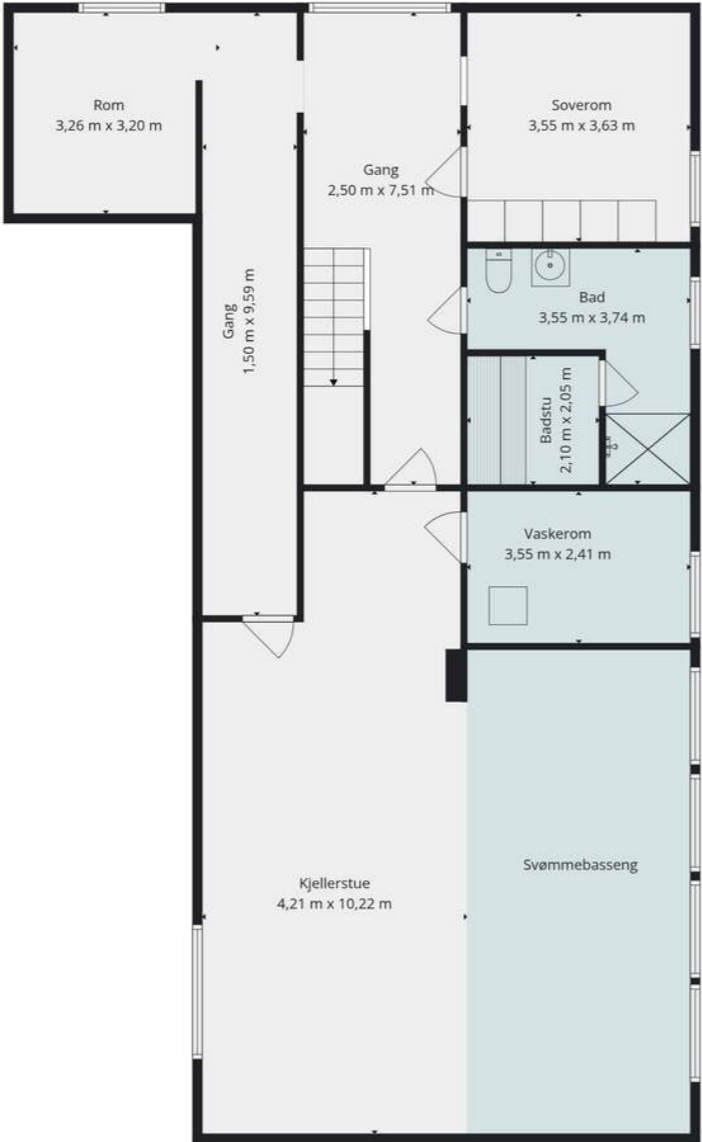




## PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Hver seksjon disponerer en halvpart av garasjen.

## Tomtestørrelse

677 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Hver seksjon disponerer en halvpart av garasjen.

Tomten er opparbeidet med gressplen, blomsterbedd og gangveier.

Boligen disponerer en veranda på ca. 16 kvm utenfor stuen, samt en veranda på ca. 11 kvm utenfor vaskerom og soverom.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt (X) stk. TG3, (X) stk. TG2 og (X) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling.

- Bad i 1. etasje og kjellerbad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Fukt sikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter samt dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkong/terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er registrert høy slitasje og sprekker i treverket på rekkverk.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Det er registrert svertesopp på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjeller.

- Kryp kjeller: Det er begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

- Innvendige trapper: Trapp er av eldre dato og materialene fremstår generelt med preg av alder og slitasje.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Vaskerom i 1. etasje: Overflater (vegger, himlinger) fremstår i hovedsak fra eldre standard og bærer preg av normal aldersslitasje. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og på slukløsningen. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er registrert svelleskade i benkeskap. Det forekommer også enkelte skader og merker på skapdører og skuffer. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med preg av alder og bruksslitasje. Det er observert at enkelte skapdører og skuffer subber i hverandre. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet og det mangler tilluftsventilering. Det er registrert tegn til at servant er i ferd med å løsne fra vegg på ene side.

Sanitærutstyr og overflater er av eldre dato og fremstår med preg av alder og bruksslitasje.

- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Innvendige og utvendige.

- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist

mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke fysisk inspisert grunnet manglende adkomst under befaringen.

- Badstue.

- Oljetank: Da tanken er plassert i naboenhet, er tanken ikke ytterligere undersøkt en opplysninger gitt ifra eier.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Etersom 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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygnings sakkyndig

Leif Martin Brodahl (befaringsdato: Mandag, 11. mai 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

2022. Taket fikk ny papp. Jobben ble gjort av naboen Rune Engstrøm som er snekker.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2023. Det ble installert varmepumpe.

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

Timbre kvartalet i Lillestrøm er nærmeste nabo. Det er nå under oppføring og blir mer en 8 etager høyt.

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

Boligen har et badebasseng i kjelleren.

## Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:

Kjeller: Matbod, fyrrrom, to boder, stue, badstue og bad.

1. etasje: stue, kjøkken, gang, entré, to soverom, bad, wc og vaskerom/arbeidsrom.

## Areal

Bolig

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 136 kvm

Total BRA: 136 kvm

1. etasje

BRA-i: 131 kvm



Total BRA: 131 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 18 kvm

Garasje  
Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 16 kvm  
Total BRA: 16 kvm

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

#### Standard

Spennende oppussingsobjekt med mange muligheter. Boligen trenger en del kjærlighet for å nå dagens krav til standard, så dette er en flott mulighet til å bygge drømmehjemmet fra start. Selvom huset har oppussingsbehov, er det gjort flere oppgraderinger de siste årene, blant annet ny ytterdør i 2021, varmepumpe fra 2023, malt utvendig i 2018, baderomspanel på bad i 1. etasje i 2009 og vinylbelegg på vaskerom i 2002. Videre er det avholdt el-tilsyn mai 2022, og det er blitt montert ny sirkulasjonspumpe til bassenget. Styring til lensepumper sjekket og utbedret april 2026.

Overflatene i dag består hovedsakelig av tregulv, vinyl og tepper og synlig betonggulv. Veggene er kledd med malte plater, strie,trepanel og malt panel. Himling med malte himlingsplater og betonghimling.

Himlingshøyder:  
Ca. 2.39 meter, målt i stue  
Ca. 2.36 meter, målt i hall.  
Ca. 2.28 meter, målt i trapperom  
Ca. 2.25 meter målt i bod i kjeller

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Inngang via vindfang og en romslig trappegang. Her er det blant annet integrert skyvedørgarderobe, lyse overflater, trappenedgang og sikringskap med automatsikringer. Ytterdøren ble skiftet i 2021.

Fra entréen kommer man inn til en gjennomgående stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har vinduer mot flere himmelretninger som gir godt med dagslys, og danner et godt utgangspunkt for modernisering etter egne ønsker. Varmepumpe ble montert i 2023. Skyvedør ut til verandaen.

Kjøkkenet ligger i eget rom med adkomst fra stuen og gangen, og har videre forbindelse til dagens vaskerom via skyvedør. Innredningen er plassert langs tre vegger og gir gode

arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har behov for oppgradering. Den er utstyrt med laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, ventilator med kullfilter, samt hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

I 1. etasje ligger i dag to soverom, det ene av svært romslig størrelse. Soverommet har i dag tregulv, tapet på veggene og plassbygget garderobeskap på kortveggen. Soverommet har også utgang til en veranda.

Badet har våtromsplater på veggene, fliser på gulv og malte plater i tak. Utstyrt med badekar m/dusj, servant og 1-greps blandebatteri og toalett.

Vaskerom med utgang til veranda. Vaskerommet har i dag malte vegger, malte plater i taket og vinylgulv. Utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Separat toalettrom tilknyttet trappegangen, med vinylgulv og gulvstående toalett. Veggene har plate med strie, og rommet er utstyrt med porselensservant, speil og belysning. Det er montert radiator på vegg, tilkoblet oljefyr plassert i kjeller.

Kjeller:

Bad i kjelleretasjen med flislagt gulv, veggfliser og trepanel i taket. Utstyrt med toalett, servant og åpen dusj. Fra badet er inngang til badstuen. Badstue med trebenker, trepanel på vegger, tak og tremmegulv.

Bereder på 194 liter, datert 2020 er plassert i kjelleren.

Eiendommen har også en byggemeldt og godkjent innvendig skytebane med lengde på inntil 17 meter. Dette er en svært sjelden fasilitet i privat bolig og gir boligen et særpreg som skiller seg ut i markedet. Delevegg mot kjellerstuen er ikke bygget som vist på tegning.

Stor kjellerstue nede med svømmebasseng på 7 meter x 2,5 meter med duk. Bassenget er fra byggeår, men selger har nå montert ny sirkulasjonspumpe og skiftet filter på anlegget.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue fra 2023.

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

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### 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.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

677 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Hver seksjon disponerer en halvpart av garasjen. Tomten er opparbeidet med gressplen, blomsterbedd og gangveier.

Boligen disponerer en veranda på ca. 16 kvm utenfor stuen, samt en veranda på ca. 11 kvm utenfor vaskerom og soverom.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.109.896,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.439.584,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Eiendommen har vannmåler og kommunale avgifter påvirkes av forbruk. Eiendommen hadde et lavt forbruk i 2025 og ny eier må påregne høyere forbruk hvis det er en familie som bebor eiendommen.

### Kommunale avgifter

10.836,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er pdd. ingen eiendomsskatt på denne eiendommen.

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

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

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

### Diverse

Oljetank ligger under garasjen med adkomst kun fra seksjon 2.

Tanken er ikke i bruk og er frakoblet, tømt, skylt og luftet i 2024.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattesten er datert 10031986 og er uten anmerkninger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse;

Vegg som deler av skytebane i kjeller med stue er ikke montert hele veien slik at rom er noe åpent i den ene enden og dør er ikke montert matbod til nabo er seksjonert over og integrert til denne enheten. Denne er ikke integrert på byggetegninger. Matbod i kjeller er innredet som hobbyrom og er ikke godkjent til varig opphold mtp. lysinnslipp og rømning.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 10. mars 1986

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/286/1:

12.06.1962 - Dokumentnr: 101878 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:279 Snr:1 - 39

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:286

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1984 - Dokumentnr: 100516 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:279 Snr:1 - 39

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:286

Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1986 - Dokumentnr: 102303 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 286/530

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 812424 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:286 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 164552 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:286 Snr:1

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et kvartal regulering til kombinert bolig og næringsbebyggelse. Eiendommen grenser til Timbre prosjektet som er under bygging. Selve eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA på 25%.

Området er stadig under utvikling, og det anbefales å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser osv, kan fås ved henvendelse til megler.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til 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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

## Kjerneinformasjon

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

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Om k. kjøper beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

-----  
7 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

#### Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
187 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
188 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
200 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 690 240,00 (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 meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

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

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

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

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

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

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

### 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

## Kjerneinformasjon

oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

## Kjerneinformasjon

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.

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 640,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken pr. servitutt. kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eventuelt kveldsbilder kr 3 000,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 902,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport( faktureres direkte til selger) kr 18 000,00.

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

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

internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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

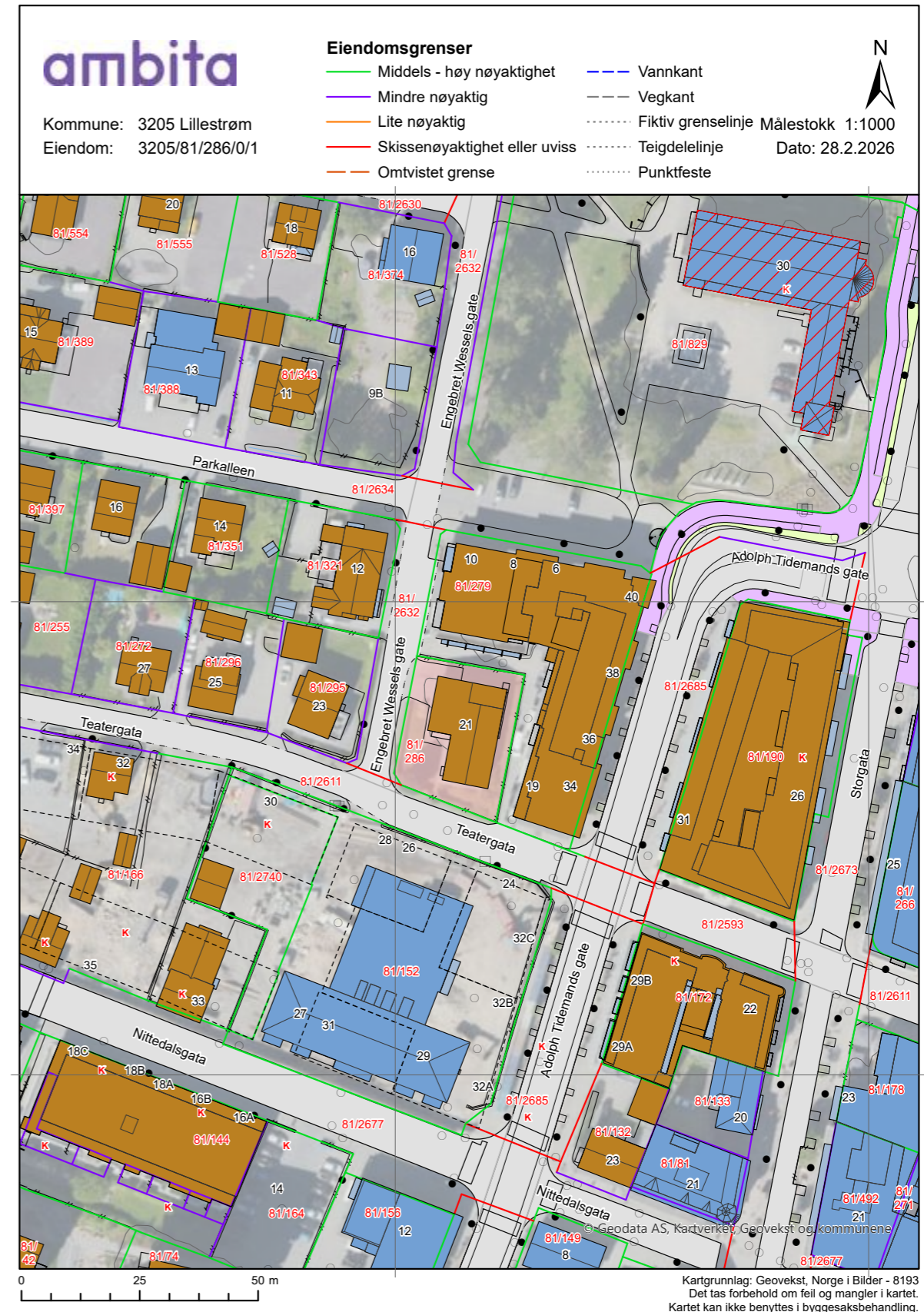
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll 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.



# VEDLEGG



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 286, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m<sup>2</sup> BRA-i: 267 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 22551-1175

Eiendomsverdi ref nr: QL1293

Foretak: LEMA BOLIG AS

Takstingeniør: Leif Martin Brodahl



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

## Lema Bolig AS

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



Rapportansvarlig

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

NITO



Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 2 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 3 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 4 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår gjennomgående som eldre, med tydelig preg av alder, slitasje og vedlikeholdsmessig etterslep på flere bygningsdeler. Det er registrert forhold knyttet til fuktproblematikk i kjeller, herunder manglende og utilstrekkelig ventilasjon, saltutslag, høy luftfuktighet, tegn til mugg, råteskader og innsig ved gulv og vegger. Dreneringsløsning er etablert med pumpeanlegg, som er funksjonsavhengig av korrekt drift.

Flere bygningsdeler, inkludert vinduer, dører, trapp, rekkverk, innvendige overflater, kjøkken og sanitærutstyr, er av eldre standard og må påregnes vedlikehold og utskifting over tid. Det er også registrert skader og usikkerhet knyttet til grunnmur, hvor årsak og omfang ikke er avklart. Tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsanlegg samt tidligere oljefyringsanlegg, er av eldre dato og gir økt risiko for fremtidige tiltak og kostnader. Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og utbedringer, særlig relatert til fukt, ventilasjon og teknisk standard, for å oppnå god funksjon, bokomfort og levetid.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Type tekking: Takpapp  
Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2022, ukjent alder på undertak

Om undersøkelsen:

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold  
Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall og plastr

Alder: Ifølge eier fra eldre dato

Bortledning av vann:  
ikke tilfredsstillende.

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

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

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

Musesperre:

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

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

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

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

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

Loftet er ikke fysisk inspisert grunnet manglende adkomst under befaringen.

Type: Vinduer med en og to-lags glass

Alder: 1977 og 1976.

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

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

Type: Ytterdør i tre med glass felt.  
Terrasseskyvedør.

Alder: 1977 på skyvedør og balkongdør. ytterdør fra 2021

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

Utgang fra stue til balkong på 16 kvm. betongdekke og rekkverk av tre.

Utgang fra vaskerom/arbeidsrom til balkong på 11 kvm. betongdekke og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til ca 79 cm

Utvendig trapp i betong fra balkong ved stue

Utvendig trapp i betong fra balkong ved vaskerom  
Reverk i tre

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv, vinyl og tepper og synlig betonggulv  
Vegger: Malte plater, strie,trepanel og malt panel.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 5 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Himling: malte himlingsplater og betonghimling.  
Himlingshøyde:  
Ca. 2.39 meter, målt i stue  
Ca. 2.36 meter, målt i hall.  
Ca. 2.28 meter, målt i trapperom  
Ca. 2.25 meter målt i bod i kjeller  
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

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

Overflatene har brukslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.  
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.  
Boligen har gulv mot grunn i støpt betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater  
Lokalt avvik er målt til ca. 18mm  
Retningsavvik er målt til ca. 25mm  
Følgende rom er målt: peisstue og bassengområde

Etasjeskiller i betong med oppforet trebjelkelag.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 9mm  
Retningsavvik er målt til ca. 14mm.  
Følgende rom er målt: soverom og gang på loft og stue/kjøkken 1 etg

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

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

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

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

Vurdering av ildsted, herunder peis/ovn, pipeløp og tilhørende installasjoner, inngår ikke som en del av oppdraget i henhold til

avhendingslova Det er ikke foretatt kontroll av funksjon, sikkerhet, monteringsforhold eller samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelle forhold knyttet til ildsted må avklares gjennom særskilt kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Rommet er en råkjeller med synlige betongvegger. Det er målt fukt i vegg ved fukttest, og det er synlige tegn til fuktighet.  
Kryperom med adkomst via luke teknisk vaskerom.

Målte fuktverdier: synlig fuktpåvirkning og saltutslag på betong.

Fuktindikator er benyttet direkte på overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Forholdet må ses i sammenheng med punkt for drenering.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen.  
Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom.

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,90 m.

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

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

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Våtromsplater og fliser på gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandebatteri  
avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Badekar  
- Gulvstående toalett

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

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 6 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannnett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Det er montert Badekar på badet i dag og dette anbefales på grunn av alder. Hulltaking ikke utført da det allerede er påvist avvik, da badet er eldre og har behov for totalrenovering.

Vaskerom:

Vaskerom /Arbeidsrom  
malte vegger og vinylgulv, med malte plater i tak

avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Utslagsvask

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

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

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig.

ikke installasjoner som gjør hulltaking nødvendig.

Bad/Wc

Flislagte vegger og Fliser på gulv, med trepanel i tak

Servant og 1-greps blandedbatteri  
avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Dusj

- Gulvstående toalett

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

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

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannnett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

ikke utført på grunn av at våtrommet allerede har avvik og må totalrenoveres på grunn av alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: byggeår

Hvitevarer: komfyr. oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

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

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som benytter kullfilter for omluft. Dette innebærer at luften fra komfyrområdet filtreres gjennom et aktivt kullfilter som fjerner fettpartikler og lukt, før den returneres til rommet. Løsningen krever regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring av fettfilter og utskifting av kullfilter etter leverandørens anbefalinger (typisk hver 6.–12. måned), for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet. Systemet gir ikke direkte avtrekk til friluft, og fukt fra matlagning blir i rommet, noe som kan medføre økt behov for ventilasjon og luftutskifting.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med trebenker lampe i tak og trepanel på vegger tak og tremmegulv, på gulv.

Vurdering av badstue, og tilhørende installasjoner, inngår ikke som en del av oppdraget i henhold til avhendingslova Det er ikke foretatt kontroll av funksjon, sikkerhet, monteringsforhold eller samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelle forhold knyttet til ildsted må avklares gjennom særskilt kontroll utført av kvalifisert fagperson.

Toalettrom er utført med vinylgulv og gulvstående toalett. Veggene har plate med strie, og rommet er utstyrt med porselensservant, speil og belysning. Det er montert radiator på vegg, tilkoblet oljefyr plassert i kjeller. Ventilasjon er løst med naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak åpent, men deler ligger sjult på badene

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast og støpejern

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

i kjeller.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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

Type ventilasjon: Naturlig.

Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte spalter i veggene.

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:

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

Det er etablert varmepumpe i stue

Alder: 2023

Bereder på 194 liter plassert i kjeller

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke

fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samtstandard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Alder: Ifølge eier av eldre dato.

Synlig fuksikring: Det er ikke registrert synlig fuksikring på utsiden.

Fuktsøk:

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

Om undersøkelsen:

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

Drenering er ført ned i kryperom til en pumpekum utstyrt med to stk. drenerpumper. Pumpene er etablert for å håndtere overvann rundt eiendommen og lede dette videre ut på kommunalt nett. Anlegget har vært gjenstand for service i 2026. Løsningen er funksjonsavhengig av korrekt drift av pumper og tilhørende installasjoner. For nærmere vurdering av utførelse, kapasitet og langsiktig funksjon anbefales det at anlegget kontrolleres av person med fagkompetanse innen drenering og pumpeystemer.

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

Fundamenter er ikke vurdert.

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

Terrengtype: Gruset og plenarealer.

Fallforhold:

Tinærmet flatt.

Generelt:

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

Undersøkelsetype:

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

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

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Beskrivelse av eiendommen

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

Det er registrert oljetank tilhørende boligen. Tanken er frakoblet, tømt for olje og ikke i bruk. Tanken ligger under garasje, er avkoblet, men ikke fysisk fjernet eller fullstendig sanert. Videre opplyses det at oljetank er plømbert, lukket og rengjort, og at denne er plassert i kjeller i naboenhet. Det er opplyst at det ikke er mulig å få tanken ut av bygget.

Den tidligere oljefyren er fortsatt installert og er utstyrt med to elektriske kolber med styringsboks og manuelt skjønt. Anlegget benyttes per i dag primært til oppvarming av basseng i kjeller.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

vegg som deler av skytebane i kjeller med stue er ikke montert hele veien slik at rom er noe åpent i den ene enden og dør er ikke montert matbod til nabo er seksjonert over og integrert til denne enheten. Denne er ikke integrert på byggetegninger. matbod i kjeller er innredet som hobbyrom og er ikke godkjent til varigopphold mtp lysinnslipp og rømnings.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 9 av 30

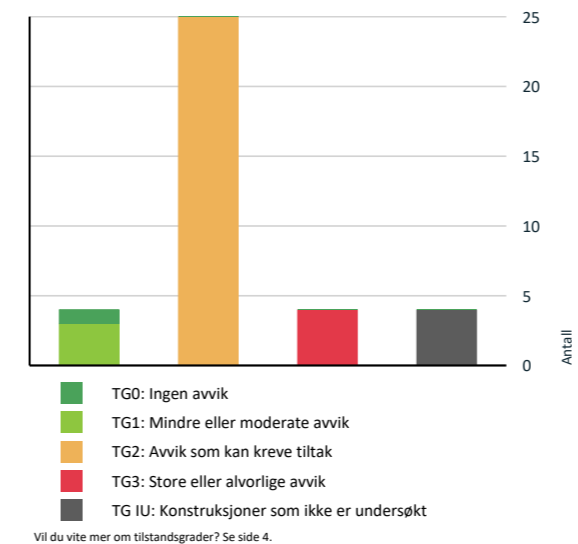
Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM

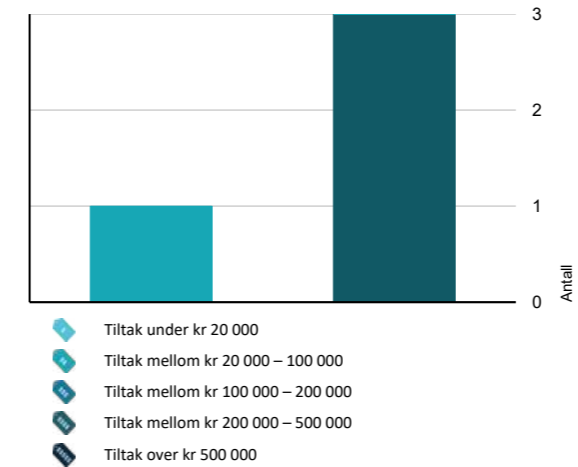


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 10 av 30

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#)
- [Våtrom > 1-Etasje > Bad > Generell](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad/Wc > Generell](#)

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

- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- [Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner](#)
- [Tomteforhold > Oljetank](#)
- [Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon](#)

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

- [Utvendig > Taktekking](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)
- [Utvendig > Utvendige trapper](#)
- [Utvendig > Andre utvendige forhold](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#)
- [Innvendig > Kryp kjeller](#)

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Sammendrag av boligens tilstand

<b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Utvendige vann- og avløpsledninger</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Kjøkken &gt; 1-Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Kjøkken &gt; 1-Etasje &gt; Kjøkken &gt; Avtrekk</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Spesialrom &gt; 1-Etasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1-Etasje &gt; Vaskerom /Arbeidsrom &gt; Overflater vegger og himling</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1-Etasje &gt; Vaskerom /Arbeidsrom &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1-Etasje &gt; Vaskerom /Arbeidsrom &gt; Sluk, membran og tettesjikt</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1-Etasje &gt; Vaskerom /Arbeidsrom &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 11 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1972

**Anvendelse**

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

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

### UTVENDIG

#### 1 TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Type tekkning: Takpapp  
Undertak: Undertak av tre.

Alder: Ifølge eier fra 2022, ukjent alder på undertak

Om undersøkelsen:

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

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

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### 1 TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall og plastr

Alder: Ifølge eier fra eldre dato

Bortledning av vann:  
ikke tilfredsstillende.

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

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

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

Nedløp og beslag bør fornyes. Det må etableres løsning som sikrer at takvann ledes bort fra grunnmur, eksempelvis ved tilkobling til fungerende dreneringssystem, etablering av utkast med tilstrekkelig avstand fra bygningen, eller annen egnet løsning. Videre bør fuktskader på innvendig kledning undersøkes nærmere og utbedres.

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

Nedløp og beslag er av eldre dato og har passert forventet levetid. Nedløp er frakoblet drenering, slik at takvann ledes direkte ned langs ringmur. Dette gir økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Observerte råteskader på innvendig kledning i hjørne, samt tydelige tegn til fuktgjennomtrengning, indikerer at fuktpåvirkningen kan ha pågått over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader og reduksjon av bygningens funksjon og levetid.

Tiltak

Nedløp og beslag bør fornyes. Det må etableres løsning som sikrer at takvann ledes bort fra grunnmur, eksempelvis ved tilkobling til fungerende dreneringssystem, etablering av utkast med tilstrekkelig avstand fra bygningen, eller tilsvarende egnet løsning. Fuktskader på innvendige konstruksjoner bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak gjennomføres.

#### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 12 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Loftet er ikke fysisk inspisert grunnet manglende adkomst under befaringen.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Type: Vinduer med en og to-lags glass

Alder: 1977 og 1976.

Om undersøkelsen:

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

Merk

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er av eldre dato og har passert forventet levetid. Vinduenes energikvaliteter er svake sammenlignet med dagens standard. Det er registrert oppsprekninger i flere vinduer. Vindu i stue har tydelige tegn til omfattende tidligere innvendig kondensering og fremstår som råteskadet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med svak energiytelse og skader kan føre til økt varmetap, trekk og økte energikostnader. Oppsprekninger og råteskader kan gi redusert tetthet og økt risiko for luft- og fuktinntrengning. Observerte skader på vindu i stue indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for betydelig fuktbelastning over tid, og videre nedbrytning kan ikke utelukkes dersom forholdet ikke utbedres.

Utskifting av vinduer må påregnes. Vindu i stue vurderes som utskiftningsmodent grunnet råteskader. Ved utskifting anbefales vinduer med tilfredsstillende energiegenskaper i henhold til dagens krav. Tilstøtende bygningsdeler bør kontrolleres i forbindelse med arbeidene for å avdekke eventuelle følgeskader.

### Dører

#### Beskrivelse

Type: Ytterdør i tre med glass felt.

Terrasseskyvedør.

Alder: 1977 på skyvedør og balkongdør. ytterdør fra 2021

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Entrédør er av nyere dato og vurderes å være i tilfredsstillende stand. Skyvedør er av eldre dato og har svekkede energiegenskaper sammenlignet med dagens standard. Det er forhold som indikerer slitasje, deformasjon samt behov for justering og vedlikehold. Alderen tilsier også økt risiko for redusert tetthet og svekket funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 13 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Eldre skyvedør med redusert energiytelse og tegn til slitasje kan medføre økt varmetap, trekk og redusert komfort. Svekket tetthet kan også gi økt risiko for luft- og fuktinntrengning. Dersom forholdet ikke følges opp, kan funksjon og levetid reduseres ytterligere.

Justering og vedlikehold av skyvedør anbefales. Det bør påregnes utskifting av skyvedør på sikt, særlig dersom tilfredsstillende funksjon og tetthet ikke kan oppnås gjennom vedlikehold. Ved eventuell utskifting anbefales dør med bedre energiegenskaper i henhold til dagens standard.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong på 16 kvm. betongdekke og rekkverk av tre.  
Utgang fra vaskerom/arbeidsrom til balkong på 11 kvm. betongdekke og rekkverk av tre.

Rekkverkshøyde målt til ca 79 cm

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk har tydelig slitasje og avflassing i malingsjikt. Betongdekke er av eldre dato, og alder tilsier normal aldring og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Avflassing i maling på rekkverk medfører redusert beskyttelse av underliggende materiale, noe som kan føre til videre nedbrytning over tid. Eldre betongdekke kan ha redusert motstand mot fukt- og frostpåvirkning, og det kan ikke utelukkes skjult forringelse som kan påvirke funksjon og levetid dersom forholdene ikke følges opp.

Vedlikehold av rekkverk anbefales, herunder skraping, overflatebehandling og maling for å sikre videre beskyttelse. Betongdekke bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader eller tegn til forringelse bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.

### Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong fra balkong ved stue

Utvendig trapp i betong fra balkong ved vaskerom

Reverk i tre

#### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slitasje, sprekker og uttørring i treverket medfører redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for videre nedbrytning. Begynnende svekkelser i materialet kan over tid påvirke rekkverkets funksjon og stabilitet dersom forholdet ikke utbedres. Videre kan fuktinntrengning akselerere skadeutviklingen.

Rekkverk bør vedlikeholdes. Det anbefales utbedring av skadet treverk, herunder utskifting av svekkede deler der det er nødvendig, samt overflatebehandling for å sikre videre beskyttelse. Regelmessig vedlikehold bør etableres for å begrense videre nedbrytning.

### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er etablert svømmebasseng i kjeller med omtrentlige mål på ca. 8,0 x 3,0 meter. Bassenget er plassert helt ut mot yttervegg og utgjør en konstruksjon med betydelig spenn og belastning. Konstruksjonen knyttet til basseng er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med denne tilstandsrapporten, da slik vurdering faller utenfor oppdragets omfang i henhold til avhendingslova

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Tregulv, vinyl og tepperog synlig betonggulv  
Vegger: Malte plater, strie,trepanel og malt panel.  
Himling: malte himlingsplater og betonghimling.  
Himlingshøyde:  
Ca. 2.39 meter, målt i stue  
Ca. 2.36 meter,målt i hall.  
Ca. 2.28 meter, målt i trapperom  
Ca. 2.25 meter målt i bod i kjeller  
Himlingshøyde varierer som følge av skjevheter.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
- Det er registrert svartesopp på overflater.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 14 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Overflater bærer preg av naturlig elde og vedlikeholdsmessig etterslep. Det er registrert høy bruksslitasje på gulvflater. Det er avdekket heksesot på taklister. I kjeller er det registrert svinnriss i betonggulv. Overflater fremstår generelt av eldre standard, og det er registrert knirk i enkelte gulvkonstruksjoner

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må fjernes/eliminere.

Slitasje og vedlikeholdsetterslep på innvendige overflater medfører redusert estetisk kvalitet og funksjon. Heksesot på taklister indikerer forhold knyttet til forbrenning, ventilasjon eller bruksmønster, og kan påvirke innemiljøet. Svinnriss i betonggulv vurderes som typiske alders- og materialrelaterte forhold, men kan gi redusert overflatekvalitet. Knirk i gulv kan indikere bevegelser i konstruksjonen, uten at dette nødvendigvis er konstruktivt kritisk. Videre forringelse av overflater må påregnes dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Vedlikehold og overflateoppgraderinger må påregnes. Dette kan omfatte utskifting eller oppgradering av gulvflater, overflatebehandling, samt tiltak for å redusere heksesot, herunder nærmere vurdering av ventilasjon og bruk. Knirk i gulv kan vurderes utbedret i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater  
Lokalt avvik er målt til ca. 18mm  
Retningsavvik er målt til ca. 25mm  
Følgende rom er målt: peisstue og bassengområde

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

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 9mm  
Retningsavvik er målt til ca. 14mm.  
Følgende rom er målt: soverom og gang på loft og stue/kjøkken 1 etg

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rommet er en råkjeller med synlige betongvegger. Det er målt fukt i vegg ved fukttest. og det er synlige tegn til fuktighet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Kjelleren fremstår med manglende fungerende ventilasjonsløsning, og det er registrert høyt fuktighetsnivå. Det er betydelige saltutslag på betongvegger, noe som indikerer langvarig fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det er generelle tegn til fuktgjennomtrengning og høy luftfuktighet i kjelleren. I inntegnet matbod i kjeller er det registrert at gulvnivå ligger ca. 10 cm lavere enn øvrige deler av betonggulvet. Ved kraftig regnvær er det observert tydelige tegn til fuktighet på gulv og innsig ved vegger i dette området, noe murverk bærer preg av i form av fuktmerker. Videre er det registrert tegn til muggsopp i betongtak i bod i kjeller, hvilket indikerer for høy luftfuktighet over tid. Det er også avdekket råteskadet panel og synlig fuktighet bak panel, som viser at vann trenger inn i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 15 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Manglende ventilasjon og høyt fuktighetsnivå medfører økt risiko for videre fuktskader, mugg- og soppevekst samt forringelse av betong- og trekonstruksjoner. Saltutslag og påvist fuktvandring indikerer at fuktpåvirkningen har pågått over tid. Innsig ved gulv og vegger, særlig i lavere liggende romdel, kan føre til ytterligere skader og begrensede bruksmuligheter. Forholdene kan gi negativ påvirkning på inn klima og medføre helsemessige ulemper dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktproblemene. Tiltak må påregnes og kan omfatte etablering av fungerende ventilasjonsløsning i kjeller, forbedring eller utbedring av drenering og fuktsikring av kjellervegger og gulv. Skadet panel, muggsopp og øvrige fuktskader må fjernes og utbedres. Bruk av kjelleren bør begrenses inntil tilfredsstillende fuktsikring og ventilasjon er etablert.

kostnadsestimat er kun vurdert til og fjerne innvendig panel på hjørnet hvor denne er råteskadet og etablere ny panel.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TO 2 Krypkkjeller

#### Beskrivelse

Kryperom med adkomst via luke teknisk vaskerom.

Målte fuktverdier:synlig fuktpåvirkning og saltutslag på betong.

Fuktindikator er benyttet direkte på overflater og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Forholdet må ses i sammenheng med punkt for drenering.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen.  
Kryperom bør på generell grunnlag overvåkes med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkkjeller.

Det er etablert et eget kryperom med adkomst via luke i teknisk rom i kjeller. Kryperommet har rå betongoverflater. Det er etablert en egen dreneringsløsning i rommet, hvor drenevrann samles og pumpes ut via pumpe. Videre er det plassert sirkulasjonspumpe til badekar i rommet. Det registreres høy fuktighet i kryperommet, som følge av kontinuerlig tilsig av vann fra dreneringssystemet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høy fuktbelastning i kryperommet gir økt risiko for fuktrelaterte skader på tilstøtende konstruksjoner og tekniske installasjoner. Rå betong i kombinasjon med høy luftfuktighet kan føre til ytterligere fuktvandring, mulig mugg- og soppevekst samt redusert levetid på pumper og rørinstallasjoner. Forholdene kan også påvirke inn klima i tilstøtende rom dersom fukt sprer seg.

Det anbefales tiltak for å begrense fuktnivået i kryperommet. Dette kan omfatte forbedret ventilasjon, fuktreduserende tiltak eller optimalisering av drenerings- og pumpeløsningen. Tekniske installasjoner bør kontrolleres regelmessig med tanke på fuktpåvirkning. Videre bør rommet følges opp for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader eller mikrobiell vekst.

### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkhøyde: mål til ca. 0,90 m.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp er av eldre dato og materialene fremstår generelt med preg av alder og slitasje. Det er registrert knirk i trappen, noe som indikerer normal bruksslitasje og bevegelser i konstruksjonen. Alder og tilstand tilsier vedlikeholdsbehov, og det må påregnes utskiftninger over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje og knirk i trapp kan gi redusert komfort ved bruk og indikerer bevegelser i konstruksjonen. Eldre materialer kan ha redusert styrke og stabilitet sammenlignet med nyere løsninger. Dersom forholdet ikke følges opp med vedlikehold, kan funksjon og levetid reduseres ytterligere.

Vedlikehold av trappen anbefales. Dette kan omfatte justering, etterstramming og eventuelle reparasjoner for å redusere knirk og sikre tilfredsstillende funksjon. Utskifting av deler eller hele trappen må påregnes på sikt, avhengig av fortsatt bruk og utvikling av slitasje.

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

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

#### Merk:

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 16 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Innvendige dører er av eldre standard og fremstår generelt med preg av alder og slitasje. Enkelte dører subber i karm. Dette indikerer behov for justering for å hindre videre slitasje og skade på karm og dørbled. Alder tilsier vedlikeholdsbehov, og utskiftninger må påregnes over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dører som subber i karm kan gi økt slitasje og skade på både dørbled og karm dersom forholdet ikke utbedres. Eldre dører med slitasje har redusert funksjon og estetisk kvalitet sammenlignet med nyere løsninger. Videre bruk uten tiltak kan føre til ytterligere forringelse og behov for mer omfattende utskiftninger.

Justering av dører som subber anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre skade. Det bør påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av innvendige dører på sikt, avhengig av tilstand og videre bruk.

### VÅTROM

#### 1-ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Våtromsplater og fliser på gulv, med malte plater i tak

Servant og 1-greps blandedbatteri  
avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Badekar
- Gulvstående toalett

Alder: Badet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

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

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannnett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Det er montert Badekar på badet i dag og dette anbefales på grunn av alder.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### 1-ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det allerede er påvist avvik, da badet er eldre og har behov for totalrenovering.

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### Generell

##### Beskrivelse

malte vegger og vinylgulv, med malte plater i tak

avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Utslagsvask

Alder: Vaskerommet er av eldre dato.

Dokumentasjon:

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

Vaskerommet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig.

Årstall: 2002

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

malte vegger og himlingsplater

Overflatene fremstår i normal stand.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater (vegger, himlinger) fremstår i hovedsak fra eldre standard og bærer preg av normal aldersslitasje. Det er ikke påvist vesentlige skader eller funksjonsvikt på befaringsdagen, men materialene anses å ha nådd en alder hvor oppgradering må påregnes. Avviket er gitt på bakgrunn av alder, bruksspor og forventet restlevetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 17 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Eldre overflater kan ha redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller skjule underliggende forhold som ikke er synlige ved visuell kontroll. Videre må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne standard. Dette kan påvirke både bruksopplevelse og verdi over tid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales oppgradering/fornylse av overflater i henhold til dagens krav til standard og ønsket nivå. Tiltakene vurderes som i hovedsak estetiske, men bør planlegges innenfor normal vedlikeholdssyklus. Ved rehabilitering bør det samtidig vurderes om det er behov for kontroll av underliggende konstruksjoner.

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv: Vinylbelegg på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: ikke tilfredsstillende

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

det er plast sluk, og synlig vinylgulv som tettesjikt

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning:Utslagsvask

Sanitærutstyr: opplegg for vaskemaskin

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon fra vaskerommet.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### 1-ETASJE > VASKEROM /ARBEIDSRUM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

ikke installasjoner som gjør hulltaking nødvendig.

#### KJELLER > BAD/WC

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 18 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

Flislagte vegger og Fliser på gulv, med trepanel i tak

Servant og 1-greps blandebatteri  
avløpsrør av plast og speilskap på vegg.

- Dusj
- Gulvstående toalett

Alder: Badet er av eldre dato.

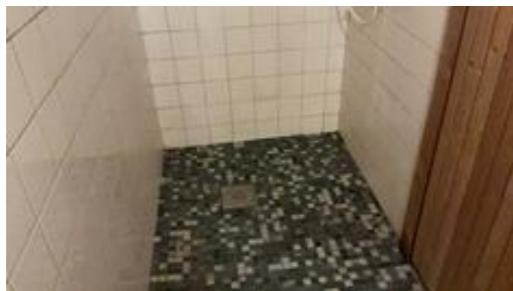
Dokumentasjon:

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

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vannrett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje.

På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

ikke utført på grunn av at våtrommet ikke har installasjoner som krever hulltaking.

### KJØKKEN

#### 1-ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: glatte overflater og benkeplate av laminat.

Alder på innredning: byggeår

Hvitevarer: komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:

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

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenskapsvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert svelleskade i benkeskap. Det forekommer også enkelte skader og merker på skapdører og skuffer. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med preg av alder og bruksslitasje. Det er observert at enkelte skapdører og skuffer subber i hverandre.

Kjøkkenets alder og tilstand tilsier redusert brukskomfort sammenlignet med moderne standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Slitasje, svelleskader og subbende dører/skuffer kan gi redusert funksjon og brukskomfort. Videre kan svelleskader indikere tidligere fuktpåvirkning. Forholdene vurderes ikke som akutte, men videre bruk uten vedlikehold eller utskifting kan føre til økt slitasje og ytterligere forringelse over tid.

Det foreligger ingen umiddelbare tiltak som må utføres. Justering av skapdører og skuffer kan vurderes for å bedre funksjon. Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt dersom tilfredsstillende brukskomfort og funksjon ønskes oppnådd.



Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



1-ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator som benytter kullfilter for omluft. Dette innebærer at luften fra komfyrområdet filtreres gjennom et aktivt kullfilter som fjerner fettpartikler og lukt, før den returneres til rommet. Løsningen krever regelmessig vedlikehold, herunder rengjøring av fettfilter og utskifting av kullfilter etter leverandørens anbefalinger (typisk hver 6.-12. måned), for å opprettholde god funksjon og luftkvalitet. Systemet gir ikke direkte avtrekk til friluft, og fukt fra matlaging blir i rommet, noe som kan medføre økt behov for ventilasjon og luftutskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

Konsekvens:

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

### SPESIALROM

#### 1-ETASJE > TOALETTRUM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er utført med vinylgulv og gulvstående toalett. Veggene har plate med strie, og rommet er utstyrt med porselensservant, speil og belysning. Det er montert radiator på vegg, tilkoblet oljefyr plassert i kjeller. Ventilasjon er løst med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er registrert tegn til at servant er i ferd med å løsne fra vegg på ene side. Sanitærutstyr og overflater er av eldre dato og fremstår med preg av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs servant kan, dersom forholdet ikke utbedres, føre til ytterligere løsneproblematikk, skade på vegg og innfesting samt i verste fall lekkasje på tilknyttede rørforbindelser. Eldre sanitærutstyr og overflater har generelt økt risiko for slitasje og skader over tid. Forholdene vurderes ikke som akutte, men videre bruk kan medføre behov for mer omfattende utbedringer dersom vedlikehold ikke utføres.

Servant bør etterstrammes og festes på tilfredsstillende måte for å hindre videre forverring. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger av sanitærutstyr og overflater på sikt, basert på alder, tilstand og ønsket funksjon. Det foreligger ingen umiddelbare krav til tiltak.

#### KJELLER > BADSTUE

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

badstue med trebenker lampe i tak og trepanel på vegger tak og tremmegulv, på gulv.

Vurdering av badstue, og tilhørende installasjoner, inngår ikke som en del av oppdraget i henhold til avhendingslova Det er ikke foretatt kontroll av funksjon, sikkerhet, monteringsforhold eller samsvar med gjeldende regelverk. Eventuelle forhold knyttet til ildsted må avklares gjennom særskilt kontroll utført av kvalifisert fagperson.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak åpent, men deler ligger sjult på badene

Hovedstoppekran: Plassert i Kjeller

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsanlegget er av eldre standard og bærer tydelig preg av teknisk aldring og slitasje. Eldre vann- og avløpsledninger har generelt redusert funksjon og ytelse sammenlignet med dagens krav og løsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Aldring og slitasje på vann- og avløpsinstallasjoner medfører økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og redusert funksjon. Eldre anlegg kan også ha begrenset kapasitet og lavere sikkerhet enn moderne systemer. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det oppstå skader på bygning og innredning over tid.

Det må påregnes løpende vedlikehold av vann- og avløpsanlegget. Utskifting av komponenter og rørføringer må påregnes på sikt, basert på alder, tilstand og videre bruk. Eventuelle oppgraderinger bør utføres etter gjeldende krav og standarder.

### TC 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TC 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig.

Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via enkelte spalter i veggene.

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har mangelfull ventilasjon. Det er kun registrert én tilluftsventil i kjøkken. Kjeller har begrenset ventilasjon og fremstår uten tilfredsstillende lufttilførsel og avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

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

Manglende og utilstrekkelig ventilasjon gir redusert luftskifte i boligen. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, oppfuktning av konstruksjoner og dårlig innelima. I kjeller kan forholdene bidra til forhøyet luftfuktighet og forsterke eventuell fuktgjennomtrengning over tid. Videre kan redusert luftkvalitet påvirke bokomfort og innelima negativt.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i boligen. Tiltak kan omfatte etablering av flere tilluftsventiler i oppholdsrom samt forbedret ventilering av kjeller, eksempelvis gjennom balansert ventilasjon, mekanisk avtrekk eller andre egnede løsninger. Ventilasjonstiltak bør ses i sammenheng med øvrige fuktforhold i bygningen.

### TC 4 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Styring til lensepumper sjekket og utbedret april 2026.

Ny sirkulasjonspumpe til basseng installert juni 2026.

forhold er ikke en del av oppdraget iht avhendingslova og er kun basert på info ifra eier.

### TC 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er etablert varmepumpe i stue

Alder: 2023

### TC 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Bereder på 194 liter plassert i kjeller

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 21 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført av Ing. Pettersen AS med arbeid knyttet til fikset opp i kabel fra kurs 22 til samleskinne. satt på kabel sko på RK på samleskinne og hylser på under sikring. Fjernet gammelt opplegg fra lampe til julebelysning. Satt opp en fast installasjon av stikk som styres av utebelysning. Lagt inn rettemelding og dokumentasjon

### Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 22 av 30

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TC 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Alder: Ifølge eier av eldre dato.

Synlig fuktsikring: Det er ikke registrert synlig fuktsikring på utsiden.

Fuktsøk:

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

Om undersøkelsen:

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

Drenering er ført ned i kryperom til en pumpekum utstyrt med to stk. drenerpumper. Pumpene er etablert for å håndtere overvann rundt eiendommen og lede dette videre ut på kommunalt nett. Anlegget har vært gjenstand for service i 2026. Løsningen er funksjonsavhengig av korrekt drift av pumper og tilhørende installasjoner. For nærmere vurdering av utførelse, kapasitet og langsiktig funksjon anbefales det at anlegget kontrolleres av person med fagkompetanse innen drenering og pumpeystemer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

estimat for og redrenere rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport



### 1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader i grunnmur kan påvirke bygningens bæreevne og fuktsikkerhet. Dersom skadene er relatert til pågående bevegelser eller fuktpåvirkning, kan dette føre til videre forringelse av konstruksjonen over tid. Uavklart årsak gir usikkerhet knyttet til bygningens tekniske tilstand og framtidig utvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser utført av person med relevant fagkompetanse for å avklare skadeårsak, omfang og eventuelt behov for utbedring. Videre tiltak vurderes på bakgrunn av undersøkelsesresultatene.

### 1 TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengtype: Gruset og plenarealer.

Fallforhold:

Tinærmet flatt.

Generelt:

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

Undersøkelsesmetode:

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

### 1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TO 0 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er registrert oljetank tilhørende boligen. Tanken er frakoblet, tømt for olje og ikke i bruk. Tanken ligger under garasje, er avkoblet, men ikke fysisk fjernet eller fullstendig sanert. Videre opplyses det at oljetank er plombert, lukket og rengjort, og at denne er plassert i kjeller i naboehet. Det er opplyst at det ikke er mulig å få tanken ut av bygget. Den tidligere oljefyren er fortsatt installert og er utstyrt med to elektriske kolber med styringsboks og manuelt skjønt. Anlegget benyttes per i dag primært til oppvarming av basseng i kjeller.

Oljetank er tatt permanent ut av bruk. Tanken er tømt, rengjort og plombert, og er ikke i drift. Tanken er plassert under/inni bygning (under garasje) og lar seg ikke fjerne uten omfattende bygningsmessige inngrep. I slike tilfeller kan regelverket åpne for at tanken blir liggende, fortsatt korrekt sikring og dokumentasjon. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen, da enkelte kommuner krever søknad og godkjenning for å la en ikke-sanert, men sikret oljetank bli liggende. Eier er ansvarlig for tilstrekkelig dokumentasjon og for å forhindre forurensning.

Da tanken er plassert i naboehet, er tanken ikke ytterligere undersøkt en opplysninger gitt ifra eier.

### 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 23 av 30

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 24 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

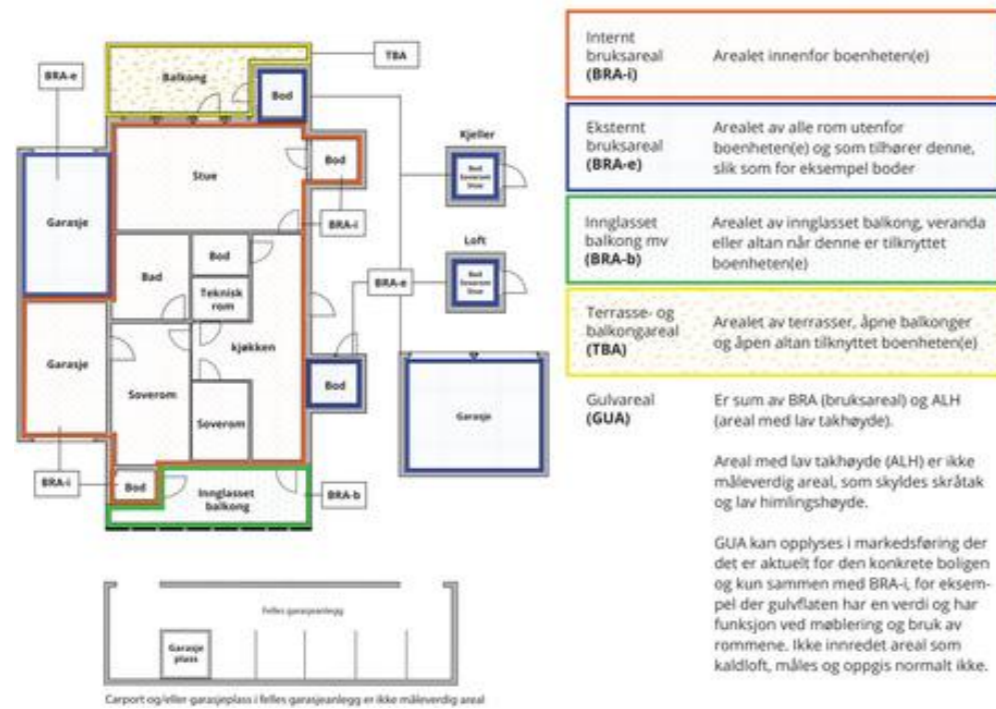
### Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 25 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	131			131	18
Kjeller	136			136	
<b>SUM</b>	<b>267</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>267</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Stue, kjøkken, gang, entré, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, vaskerom /arbeidsrom	Garasje	
Kjeller	Matbod, fyrrom, bod 3, bod 4, peisstue, badstue, bad/wc		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** vegg som deler av skytebane i kjeller med stue er ikke montert hele veien slik at rom er noe åpent i den ene enden og dør er ikke montert matbod til nabo er seksjonert over og integrert til denne enheten. denne er ikke integrert på byggetegninger. matbod i kjeller er innredet som hobbyrom og er ikke godkjent til varig opphold mtp lysinnslipp og rømning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 26 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Leif Martin Brodahl	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	286		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Teatergata 21

#### Hjemmelshaver

Wangen Ingeborg

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og asfalt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 27 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.06.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 28 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggegrer

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

#### PREISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 29 av 30

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM  
Gnr 81 - Bnr 286  
3205 LILLESTRØM

LEMA BOLIG AS  
Hellenvegen 25  
2022 GJERDRUM



## Forutsetninger

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

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

#### PERSONVERN

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

Oppdragsnr.: 22551-1175

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 30 av 30

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM

07.May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teatergata 21	Teatergata 21	

### 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 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?

1993

### Informasjon om selger

Selger

Wangen, Magnus

### 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

Side 1



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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taket fikk ny papp. Jobben ble gjort av naboen Rune Engstrøm som er snekker.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Rune Engstrøm.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble installert varmpumpe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmpumpesenteret

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 avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



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

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Timbre kvartalet i Lillestrøm er nærmeste nabo. Det er nå under oppføring og blir mer en 8 etager høyt.

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:

Boligen har et badebasseng i kjelleren.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Egenerklæringskjema**


Name

Magnus Wangen

Date

2026-05-07

Identification

 Magnus Wangen

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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Magnus Wangen

07/05-2026  
12:24:27BankID OIDC  
High

## SKEDSMO KOMMUNE

Gerd Ekeberg  
Teatergt. 21  
2000 LILLESTRØM

## FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved ferdigattest for:

Byggets art: .Iq. tønnebolig, med garasje..... Sak nr: .29/76....

Byggherre: ..... Gerd Ekeberg.....

Byggeadresse: Teatergt. 21..... G.nr: 81..B.nr: 286.....

Byggets grunnflate: .194 m2..... Ant.etg: ..2... Ant.leiligh: 2.....

Leieareal: .....270 m2..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 8. august 1977..... Midlertidig innfl. dato: 8. august 1977.....

Anmerkninger:

Ingen

Skedsmo komm. bygningskontroll, den .10.3.1986.....

Anselm Thieme

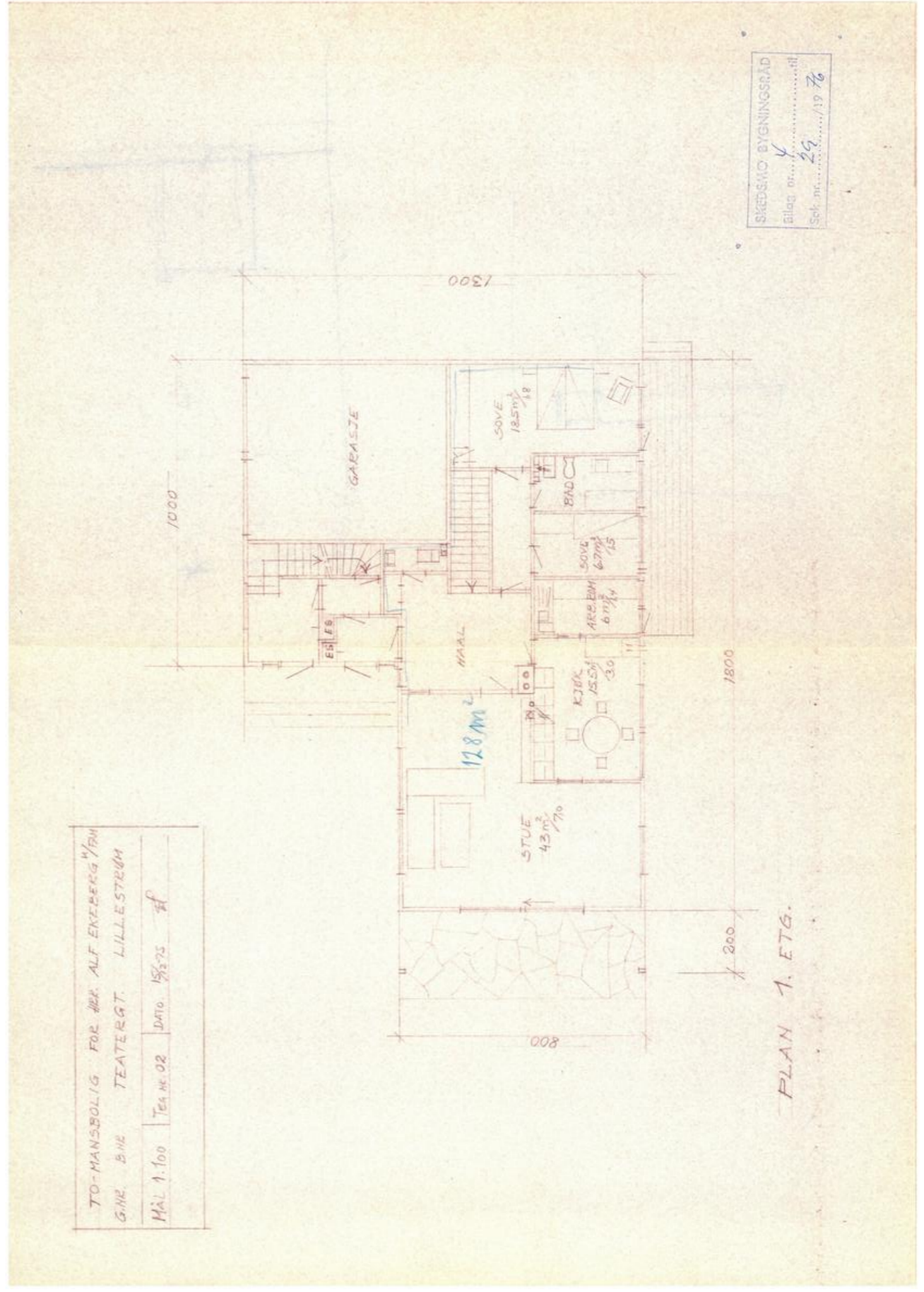
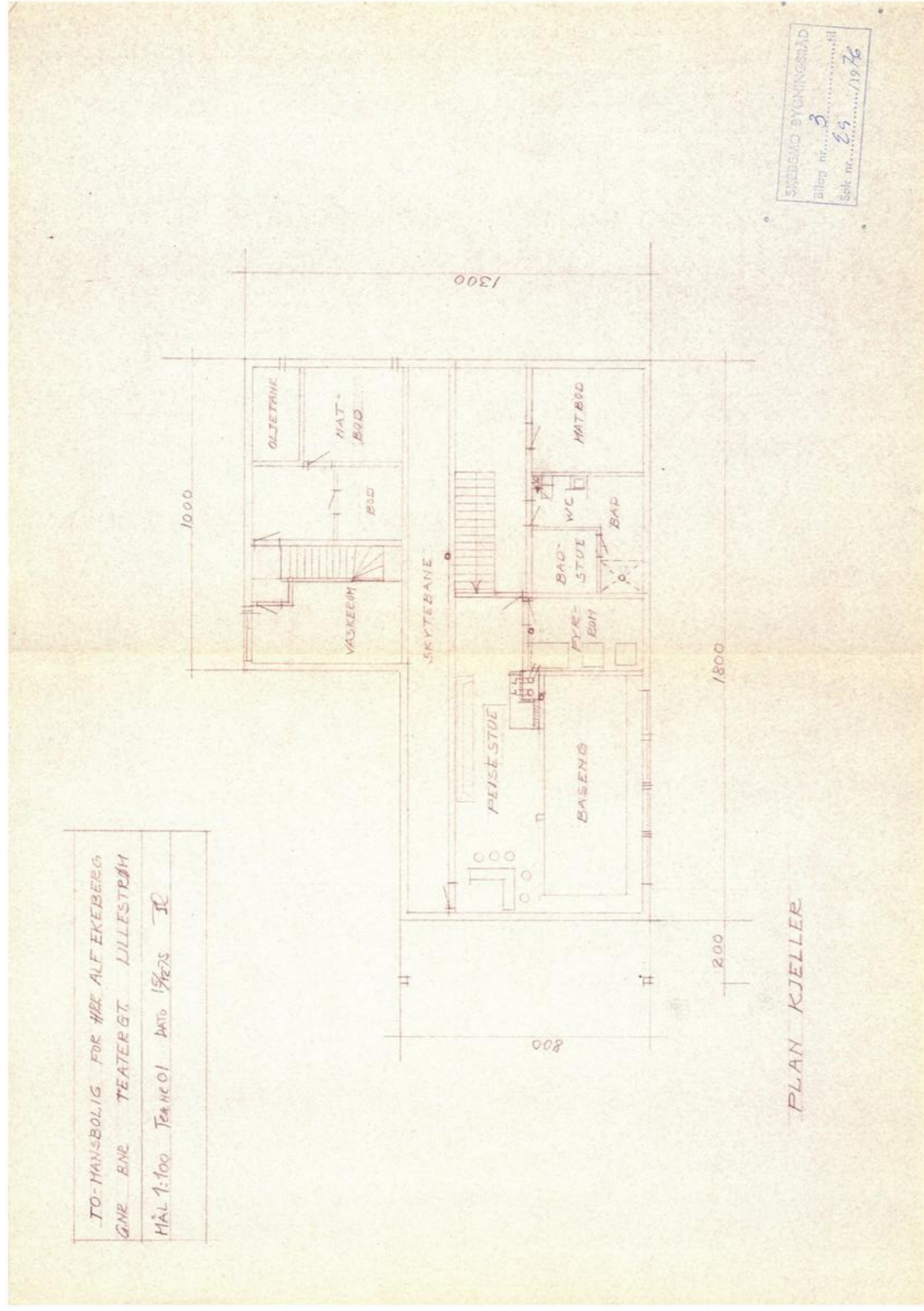
Bygningssjef

A. Alexandersen

Bygningskontrollør

Kopi til:  
Ingeniørvesenet  
Feiervesenet  
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT:	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømmen. 74, Strømmen	(02) *71 49 10		Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøttert. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10





## Energiattest

Adresse <b>Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM</b>		
Dato for energimerking <b>26.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-316989</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150923816</b>	
Gårdsnummer <b>81</b>	Bruksnummer <b>286</b>	
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1972</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig horisontal delt</b>
Bruksareal <b>267,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>200,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**173,62 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**190,95 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 191 kWh**

# 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 prioriterte dine klare.

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nrområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
**(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



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

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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/ventilasjonssystemer, 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, krokhengte 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 lysstyringssystemer 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.

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Teatergata 21, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 286, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260094  
Megler: Stig Valskaar, mobil: 45007095, e-post: sv@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

### BUDGIVERE:

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

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





 proaktiv.no



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



**Kristan Bjørnstad Hansen**  
Eiendomsmegler MNEF  
47832617  
kbh@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

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