

# PROAKTIV

Innholdsrik og lekker  
familiebolig med hybel

Landlig og naturskjønt  
på Skedsmokorset

SOLBERGVEIEN 118



# LANDLIG OG ROLIG PÅ SKEDSMOKORSET

## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Solbergveien 118, 2020  
SKEDSMOKORSET

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 51, bnr. 24, i Lillestrøm  
kommune

**Prisantydning:** 8.700.000,-

**Omkostninger:** 236.750,-

**Totalpris:** 8.936.750,-

**Kommunale avgifter:** 16.584,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1959

**Soverom:** 4

**BRA:** 269 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 223 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering i  
dobbelgarasje på 46 kvm med elektrisk  
leddport og el-billader.  
Ellers godt med parkeringsmuligheter på  
gårds plass utenfor huset.

**Tomt:** 1311.1 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	17	18	24
Fasade/ute	Hall	Stue/kjøkken	Hovedsoverom
26	30	34	36
Bad	Hybel	Plantegninger	Boligen i bilder
40	46	104	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Guro Hovind Berntsen

“Lasse kan sterkt anbefales!”

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

Andreas Sørby Nilsen

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

Renathe Bjørnøy Randem

“Grundig i prosessen”

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

Erik Einar Rundgren

“Utrolig profesjonell og dyktig  
megler!”

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

Runar Svorkmo

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

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

Millie Marie Svartrud

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

Hedda Mørkved Blom

“Lasse skilte seg ut”

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

Martine Stefania Bergkvist

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

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

Anders Nordli

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

Bjørn Josten

“Trygt, effektivt og ryddig.”

Skule Guttorm Ernten

”

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

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



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## SOLBERGVEIEN 118

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

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

Velkommen til en særdeles lekker og oppusset enebolig i Solbergveien 118. Landlig beliggende på Skedsmokorset, omkranset av jorder og landbruksarealer, men likevel få minutter unna alt du behøver.

Skoler, barnehage og fritidsaktiviteter fra øverste hylle ligger like i nærheten, og marka starter rett bak huset.

Hovedetasjen i huset (113m<sup>2</sup>) er totaloppusset de siste årene og fremstår som stilrent og moderne med et interiør som oser kvalitet. Kombinert med smarte løsninger og energivennlige finesser, er dette en drømmebolig familien kan bo i lenge.

Hybel i underetasjen med egen inngang. Totalt 4 soverom, 3 stuer og 3 bad.

Ute er det solrikt, frodig og flott utsikt fra en helt fantastisk terrasse. Bilen parkeres i dobbelgarasjen, like ved inngangen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:  
**Lasse Ullereng**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Lillestrøm

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

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

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

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

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

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# SKEDSMOKORSET

*Kommune: Lillestrøm / Område: Skedsmokorset*

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

Huset i Solbergveien 118 ligger landlig og naturskjønt til på Skedsmokorset, rett ved idylliske Tæruddalen. Her bor man i rolige omgivelser, men samtidig få minutter unna alt av moderne servicetilbud. Et ypperlig område å bosette seg for familier med barn, par, single eller godt voksne som ønsker å leve i rolige omgivelser med flotte turområder rett i nærheten.

Nærmest rett utenfor inngangsdøren venter noen av kommunens mest innbydende turområder, med Tæruddalen og Romeriksmarka. Om vinteren tilbys et fantastisk løypenett med inngang til hele Romeriksmarka og ved Tærudhallen finnes et eget skianlegg som legger til rette for både trening og familievennlig skiglede. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en



## OFFENTLIG TRANSPORT

Midtskogveien Linje 340	14 min 1.2 km
Leirsund stasjon Linje R13	10 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	23 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 24.8 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Skedsmokorset PostNord	22 min 1.9 km
Coop Extra Brånåsen PostNord, søndagsåpent	4 min 2.8 km

## VARER/TJENESTER

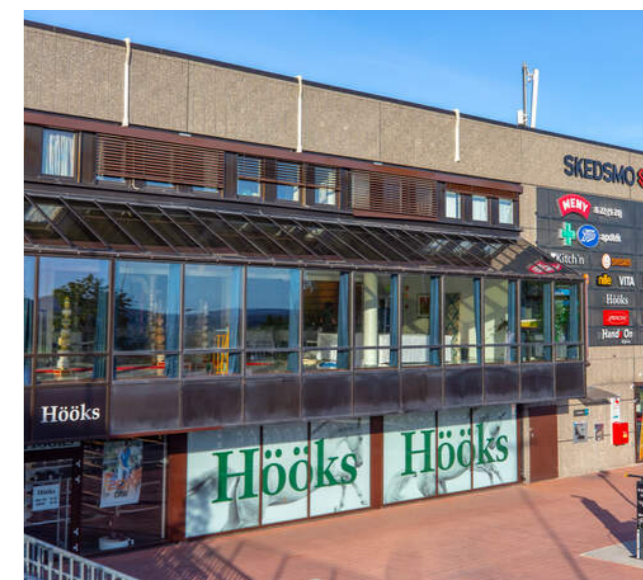
Skedsmo senter	5 min
Vitusapotek Skedsmokorset	21 min

## SPORT

Tæruddalen borettslag Ballspill	10 min 0.9 km
Tærud Fjellhall Aktivitetshall, sandhåndball	14 min 1.3 km
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min
SATS Skedsmokorset	5 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tæruddalen Barnehage - Lillestrøm ...	7 min
---------------------------------------	-------



lyssatt rundløype på 4,3 km med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta.

For alpinentusiaster er det flere muligheter i nærområdet, med skianlegg i Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Ønsker du heller å teste skøyteferdighetene, ligger Skedsmo Ishall kun 10 minutter unna. Her tilbys muligheter for både ishockey og kunstløp gjennom hele vintersesongen. Dette er et meget barnevennlig område og det er også

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

nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og kunstgressbane på Skedsmo stadion og flere lekeplasser.

Skulle været sette en stopper for utendørsaktiviteter, er det kort vei til både Avancia Sport Center, SATS og Fresh Fitness på Skedsmokorset - alle velutstyrte treningsentre for alle behov. For golfinteresserte ligger Hauger Golfklubb kun 6 minutter unna med en 18-hulls bane og en egen driving range, perfekt for både nybegynnere og erfarne spillere.

Bor du her har man nærhet til alt av daglige servicetilbud i kort avstand og videre et mangfold av forretninger og servicetilbud både på Strømmen og i Lillestrøm. Skedsmo Senter ligger 5 minutter med bil unna og har de siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen har du både Kiwi og Rema 1000. Begge dagligvareforretningene har åpningstider fra 07-23 alle hverdager.

Området er veletablert og trygt og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Kun noen få minutter

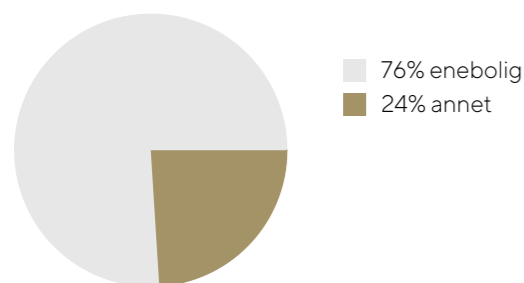


unna kan du overlevere barna i Tæruddalen barnehage. Korshagen og Solhaug barnehage ligger også i nærheten med flotte turområder og natur i gangavstand. Videre er det kort vei til Åsenhagen barneskole med trinn fra 1-7.klasse og SFO-ordning. For elever på ungdomstrinnet er det 2 minutter til Tæruddalen ungdomsskole, og av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området.

Skedsmokorset er et kollektivt knutepunkt med meget gode forbindelser til blant annet Oslo (Direkte til Oslo S med buss 332), Lillestrøm og Oslo lufthavn, Gardermoen. Fra Lillestrøm stasjon er det hyppige togavganger til Oslo S med en reisetid på kun 10 minutter. Enkel adkomst ut til E6-aksen, og med bil tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 19 min til Oslo lufthavn.

**Bebyggelse**  
Spredt eneboligbebyggelse og gårdsbruk.

## BOLIGMASSE



## SKOLER

Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	5 min 2.4 km
Vardeåsen skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	8 min 3.8 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 7.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 8.1 km

## BARNEHAGER

Tæruddalen barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Skolseggliia Fus barnehage (0-5 år) 83 barn	3 min 2 km
Romerike barnehage Solhaug (0-6 år) 47 barn	3 min 2.3 km









Velkommen inn!



















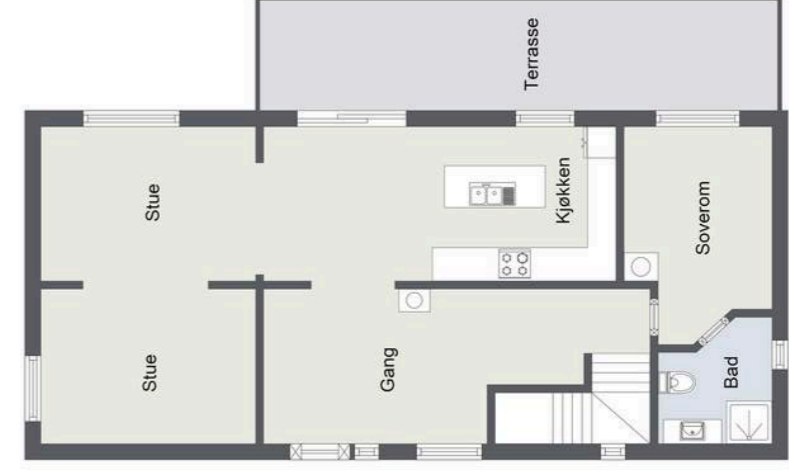
# PLANTEGNINGER

Solbergveien 118  
U etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Solbergveien 118  
1 etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# PRAKTISK INFORMASJON

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje på 46 kvm med elektrisk leddport og el-billader.

Ellers godt med parkeringsmuligheter på gårdsplass utenfor huset.

## Tomtestørrelse

1311 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1,3 mål med landlig beliggenhet og gode solforhold. Tomten er lett skrånende og byr på fine uteområder med hagearealer og god plass til både lek, beplantning og rekreasjon.

Gruset adkomst og gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. I tillegg disponerer eiendommen en dobbelgarasje på ca. 46 m<sup>2</sup>, utstyrt med elektrisk leddport og el-billader.

Fra hovedstuen og hovedsoverommet er det utgang til en terrasse på ca. 27 m<sup>2</sup>, vendt mot solrike sydvest. Her kan man nyte gode solforhold og en flott landlig utsikt i rolige omgivelser. I tilknytning til hybelen i underetasjen er det også etablert en mindre plattning på ca. 5 m<sup>2</sup>, også med flott utsikt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist at takrenner/nedløp har noe skader. Det er bulk i nedløpsrør. Det er også påvist at kum øverst ved takrenne ikke er tilstrekkelig festet.

- Veggkonstruksjon: Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss. Det er påvist noe ufagmessig utførelse av trekledning i form av ikke kappet/skrudd hjørnekasser og lignende. Ingen dryppkant nederst på kledning registrert.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Dører: Hovedytterdør knirker en del ved åpning/lukking. Det er påvist at ytterdør i underetasje tar i karm ved åpning/lukking.

- Overflater: Det er påvist noe uferdige arbeider på overflater. Enkelte lister er forsøkt malt, men ikke ferdigstilt. Gulv i kjeller har en del slitasje, skader og hakk.

- Overflater hybel: Det er påvist enkelte lister som mangler og ikke er tilstrekkelig festet. Noe småskader i enkelte overflater er observert.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn hybel: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper: Trappen har noe lav himlingshøyde i nedre del.

- Innvendige dører: Enkelte dører mangler deksel til låsehull. Enkelte dører har småskader.

- Bad i 1. etasje: Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved hulltaking av flis eller kobling av blandebatterier til dusj. Deksel på blandebatterier dekker ikke hull som er utskjært i flis. Se bilde. Det er også påvist noe oppsprekking i gips i himling. 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. I dette tilfellet er det målt 1mm motfall fra der det kan oppstå lekkasjevann og ca 1,2m i retning sluk. Det skal sies at mål er tatt med laser og denne kan ha noe avvik, dermed gitt TG2.

- Bad 1. etasje: Det er ikke laget spalte under innebygget systerne for å synliggjøre evt lekkasjevann. Dersom det er gjort andre løsninger, bør dokumentasjon innhentes.

- Kjellerbad og ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken i 1. etasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avvik gjelder eldre vannrør i kjeller.

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

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

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Vær oppmerksom på:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

## Bygningssakkyndig

Reps Hus & Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 28. oktober 2025)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2024. Helt nytt, og ombygget. Var kjøkken der før.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2023. Skiftet vindu og kledning.

- Er det utført arbeid med drenering? 2015. Drenering ble tatt før jeg kjøpte boligen.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2024. Helt nytt i hovedetasjen og nytt innhold i sikringskapet.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2023. Ble koblet til offentlig avløp sommeren 2023.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2024. Montert varmepumpe.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Før oppussing hadde det vært mus i hovedetasjen. Vi har ikke sett spor av mus etter at vindu og kledning ble skiftet. Det er satt opp både musebånd og musebørste i bunnen av kledning.

## Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:  
1. etasje: hall, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.  
Underetasje: gang, bad, teknisk rom, stue og to soverom.  
Hybel: stue, soverom, kjøkken, bad og gang.

## Areal

Enebolig

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 110 kvm  
Total BRA: 110 kvm



1. etasje  
BRA-i: 113 kvm  
Total BRA: 113 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 5 kvm

1. etasje: 27 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 46 kvm  
Total BRA: 46 kvm

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

#### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:  
Hallen gir et svært godt førsteinntrykk med sin romslige utforming, moderne interiør og gode oppbevaringsløsninger. Langs den ene veggen er det integrerte garderobeskap med mørke, glatte fronter, og det er i tillegg god plass til knagger,

kommode og øvrig oppbevaring. Ytterdøren er utstyrt med praktisk kodelås som bidrar til en enkel og nøkkelfri hverdag.

Hovedetasjen byr på et sosialt og familievennlig allrom med stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Her har man store vinduer med landlig og flott utsikt, som nærmest går fra gulv til tak. Rikelig med lysinnslipp og en fin åpenhet mot omgivelsene. Rommet har flere naturlige soner med god plass til sofagruppe, TV-møblement og et romslig spisebord for større sammenkomster. Overflatene er holdt i lyse og nøytrale toner med sorte detaljer som bryter opp linjene og skaper en naturlig kontrast. Varmepumpe er montert.

Åpent mot stuen ligger et nyere og stilrent kjøkken fra 2024 av god størrelse. Stilen er minimalistisk med ubrutte linjer og innebygde håndtak. Mørke, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Tilsvarende innredning på kjøkkenøya som også sørger for ekstra lagringsplass og arbeidsflate på benken. Med et par stoler inntil kjøkkenøyen kan man både ha dialogen i gang med middagsgjestene, hjelpe til med leksene eller ta en rask kopp kaffe før arbeidet kaller. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp med nedfelt vifte, stekeovn i ergonomisk høyde, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Vannstoppesystem og komfyrvakt er selvsagt etablert. Kjøleskap er ikke integrert i kjøkkenløsningen.

I denne etasjen finner man også et delikat hovedsoverom av god størrelse, med enkel adkomst til badet - perfekt som en privat foreldresone. Soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i integrert skyvedørgarderobe og skapinnredning. Overflatene er holdt i moderne, mørke fargetoner kombinert med sort listverk, som gir rommet et stilrent og eksklusivt preg. Det er god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

Lekker baderom i hovedetasjen fra 2024, med moderne og gjennomført materialvalg. Her er det 60x60 flis på gulvet med behagelig varme under samt 120x60 flis på veggene i matchende farger. Downlightsbelysning i taket. Badet har vegghengt toalett, dobbelservant nedfelt i skuffeseksjon og rundt speil med belysning over. I tillegg er det etablert en dusjsone med regnfallsdusj, samt praktisk veggskap som gir ekstra oppbevaringsplass til baderomsartikler.

Underetasje:  
Hoveddelen i underetasjen består av gang, bad, teknisk rom, stue og to soverom. Begge rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap. I tillegg er det stue med lysmalt panel, parkettgulv og egen inngang.

Badet tilknyttet hoveddelen har vinylbelegg på gulvet med underliggende varme, baderomsplater på veggene og panelstaver i mdf i taket. Utstyrt med toalett, dusj med innfellbare dører og servant nedfelt i skuffeseksjon samt speilskap med belysning over. Opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Hybel:  
Hybel med egen inngang. Hybelen består av entré, soverom, stue med lyse overflater og kjøkken i egen sone. Kjøkkenet har innredning med lyse, profilerte fronter og laminat benkeplate med kum. Utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjølfrysenskap er ikke integrert i kjøkkenløsning.

Bad fra ca. 2014 med gulvbelegg, varmekabler og baderomsplater på veggene. Badet har nedfelt servant, skap med speil og lys over, toalett og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming:  
Varmekabler på alle bad.  
Luft til luft varmepumpe i stue.  
Stedvis elektriske panelovner.

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

#### Info strømforbruk

Eiendommen er bundet til Norgespris ut 2026. Selger har hatt et ca. årlig forbruk av strøm på 22.000 kWh.

#### 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 riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

#### 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

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.677.677,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

6.710.706,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

### Kommunale avgifter

16.584,- for 2026

### Eiendomsskatt

1.045,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres hver halvpart to ganger i året.

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

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.

Selger har hatt tv/internett levert av Telia for hhv. kr. 879,-/744,- pr mnd.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger opprinnelig midlertidig innflytningstillatelse datert 10.09.1959.

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse på tilbygg bolig datert 09.11.1970.

Det foreligger ferdigattest - Fasade- og bruksendring og oppføring av tilbygg - datert 02.02.2026.

Det foreligger registrering av garasje uten søknadsplicht datert 22.04.2022.

Det foreligger godkjente byggetegninger oversendt av Lillestrøm kommune som samsvarer med dagens bruk.

Hybel i underetasje er ikke en egen boenhet, men leies ut som del av egen bolig. Rommene er godkjent som varig oppholdsrom og benyttes i tråde med godkjent bruk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 2. februar 2026

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/51/24:

04.05.1955 - Dokumentnr: 102118 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

- Selger har rett til å grav vann-kloakkledning over parsellen.

Gjerdeplikt påhviler kjøperen. Kjøper har rett til kloakkavløp i bekken som renner lang parsellens vestre grenselinje.

11.12.2017 - Dokumentnr: 1384802 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

- Selger overdro grunn til kommunen for etablering av offentlig trafikkområde. Avsto 73 kvm. Støttemur av naturstein ble plassert i grense og vedlikeholdes av veieier.

09.03.1955 - Dokumentnr: 1192 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:51 Bnr:2

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig iht. reguleringsplan "Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Solbergområdet: Langgata, Solberg Vestli, Solberg Østli, Ramstadveien og Ringdalsveien". For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

Eiendommen ligger delvis i gul støysone - kart for støykartlegging veg etter T-1442 og strategisk støykartlegging. Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

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

Generelt betyr det at der det finnes marin leire kan det også i noen tilfeller finnes kvikkleire. Eiendommen er ikke registrert å ligge i faresoner for kvikkleire.

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

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplicht.

### 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 kjøperer som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Fredag, 24. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kjerneinformasjon

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

8 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
217 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

218 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
236 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

8 918 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

8 936 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Lovanvendelse**

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

## Kjerneinformasjon

### **Budgivning**

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

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

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Eier**

Trine-Lise Einvik Myklebust



# VEDLEGG





# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
 LILLESTRØM kommune  
 gnr. 51, bnr. 24



Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2025    Rapportdato: 08.01.2026    Oppdragsnr.: 22157-1139    Referansenummer: RO2478  
 Autorisert foretak: Reps Hus & Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Carl Martin Repshus    Vår ref: Carl Martin Repshus



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Reps Hus & Takst AS

Reps Hus & Takst AS drives av meg, Carl Martin Repshus, og bygger på bred erfaring og solid kompetanse fra byggebransjen. Jeg startet som tømrerlærling i 2012, og besto svenneprøven i 2014. Deretter jobbet jeg som tømrer frem til 2019, hvor jeg opparbeidet meg verdifull praktisk erfaring.

Høsten 2019 begynte jeg på fagskolen, og etter to års studier ble jeg uteksaminert som fagskoleingeniør i 2021. Videre jobbet jeg i fire år som prosjektleder og selger i et byggefirma, der jeg fikk bred erfaring med både prosjektledelse og kundekontakt.

Høsten 2023 tok jeg takstingeniørutdanning, og med både praktisk og teoretisk bakgrunn i byggfaget startet jeg Reps Hus & Takst AS.



Rapportansvarlig

Carl Martin Repshus  
 Uavhengig Takstingeniør  
 repshustakst@outlook.com  
 415 49 669



Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 2 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 3 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 4 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen har fått ny utvendig kledning og er innvendig oppgradert med påføring og etterisolering, nytt kjøkken og bad. Hovedetasjen har nye og pene overflater, mens underetasjen fremstår som noe mer eldre og har enkelte gjenstående arbeider. Boligen fremstår likevel som godt vedlikeholdt og modernisert.

### Enebolig - Byggeår: 1959

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av powertech, decra eller lignende plater som skal etterligne takstein. Eier trodde at tak er byttet i 2014 uten at dette er sikkert. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er montert svarte beslag og nedløp. Takrenner er også svarte stålrenner.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etasje. Yttervegg er påført 10cm innvendig ifølge eier. Det ble etterisolert med 10cm i 2025. Kjeller har leca/betongmur. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2024 og svartmalt murpuss.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre med bæring i yttervegg og på midten.

Bygningen har nye PVC vinduer med 3-lags glass i hele 1 etasje fra 2024. Disse har også ettermontert elektrisk solskjerming.

Underetasje og utleiedel har trevinduer fra ukjent årstall.

Bygningen har malt hovedytterdør med ekektrisk kodelås og skyvebalkongdør i PVC i 1 etasje.

Underetasje har eldre hvitmalt ytterdør.

Terrasse er bygd opp med betongfundamenter, tresøyler og trebjelkelag. Bjelkelag er tekket med 28x120 impregnerte terrassebord. Moderne glassrekkverk er montert. bordkledning. Konstruksjonen er bygd opp noe ufagmessig i bærekonstruksjoner i form av oppstiving under kantbjelke(ne). Balkong er stabil og fungerer fint.

Utvendig trapp er bygd opp med impregnerte trevanger og tekket med impregnerte materialer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat i 1 etasje. Kjeller har 3-stavs parkett. Veggene har malte gipsplater og panel. Innvendige tak har malte plater i form av gips og panelstaver. Hele 1 etasje har overflater fra 2024/2025.

Innvendig i utleiedelen er det gulv av parkett. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte panelstaver i mdf. Etasjeskiller mellom 1 etasje og kjeller er av betongdekke og trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, men det er ikke montert ildsted i boligen.

Gulvet i kjeller har parkett. Veggene har panel og gips. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Dette vil si tørre verdier i treverk ved hulltaking. Boligen har plassbygd tretrapp tekket med parkett.

Innvendig har boligen hvitmalt glatte dører. Dører i 1 etasje er malt svarte og er profilerte.

Det er store plassbygde garderobeskap i gang og på soverom i 1 etasje.

Soverommene i kjeller har flyttbare garderobeskap.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge eier skal dokumentasjon innhentes før salg.

Veggene har 120x60 fliser. Taket er malt gips med 4stk downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier skulle innhente dokumentasjon fir salg, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaring.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med speil og lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone(r) er mot yttervegg.

#### Bad kjeller:

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

Veggene har baderomsplater. Taket har panelstaver i mdf.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot dusjone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Ikke fuktige verdier ved hulltaking og måling i treverk.

#### Bad utleiedel:

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

Veggene har baderomsplater. Taket har panelstaver i mdf.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 54mm

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap med speil og lys over, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 5 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Det ble etter hulltaking observert at det er påført med 30mm på betongvegg eller lignende bak panelplater. Så hulltaking gir ingen resultater annet enn i påføring. Det er utført fuktstøp ved bruk av fuktindikator på gulvbelegg og veggplater uten unormale resultater.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rustfri oppvaskum med 1 greps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøl/fryseskap er ikke integrert i kjøkkenløsning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hovedbolig har innredning med glatte fronter og en stor kjøkkenøy med kokemuligheter, strømmuligheter og barløsning. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøleskap er ikke integrert i kjøkkenløsningen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Vannledninger i 1 etasje er fra 2024 Det er avløpsrør av plast. Det kan være at eldre nedstøpte rør er av annet materiale, men det som er synlig er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service er ikke utført når varmepumpe er såpass ny.

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Det er plassert 3 stk beredere i teknisk rom, men det er kun 2 som er tilkoblet og i funksjon.

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak som skjult anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak som skjult anlegg.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er tilstede i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra mellom 2014 og 2017 ifølge eier.

Bygningen har betonggrunnmur/leca grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledning er fra 2024 ved påkobling på det kommunale avløpet. Alder på utvendig vannledning er usikkert.

#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

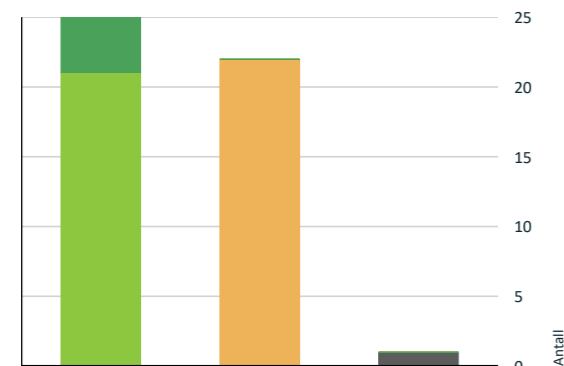
Side: 6 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke er mulig å vurdere på befaring.

Eier/selger er pliktig til å lese igjennom takrapporten for å avdekke mulige feil eller manglende opplysninger før rapporten tas i bruk.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater utleiedel [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn utleiedel [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon utleiedel [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Utleiedel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 7 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 8 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1959

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Moderne og fint i 1 etasje.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Badene ned ble pusset opp. Utført av Strømmen Rør.
2024	Modernisering	Bad i 1 etasje ble pusset opp. utført av Strømmen Rør.
2024	Modernisering	Det ble koblet på det kommunale avløpsnett.
2024	Modernisering	Nye vinduer.
2025	Modernisering	Etterisolert innvendig og ny terrasse.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taktekkingen er av powertech, decra eller lignende plater som skal etterligne takstein. Eier trodde at tak er byttet i 2014 uten at dette er sikkert. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



#### TG 2 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Det er montert svarte beslag og nedløp. Takrenner er også svarte stålrenner.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist at takrenner/nedløp har noe skader. Det er bulk i nedløpsrør. Det er også påvist at kum øverst ved takrenne ikke er tilstrekkelig festet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Noe utskiftninger på takrenner/nedløp bør påregnes.



Eksempel på skade i renne/nedløp.



Eksempel på at kum ikke er montert tilstrekkelig.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 9 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etasje. Yttervegg er påført 10cm innvendig ifølge eier. Det ble etterisolert med 10cm i 2025. Kjeller har leca/betongmur. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2024 og svartmalt murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er påvist noe ufagmessig utførelse av trekledning i form av ikke kappet/skrudd hjørnekasser og lignende. Ingen dryppkant nederst på kledning registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.



Fuktskjolder i takkonstruksjon.



Sprekker i grunnmur/puss.



Eksempel på fukt i takstol ved pipegjennomføring.

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har nye PVC vinduer med 3-lags glass i hele 1 etasje fra 2024. Disse har også ettermontert elektrisk solskjerming. Underetasje og utleiedel har trevinduer fra ukjent årstall.



Oppsprekking i puss.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre med bæring i yttervegg og på midten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Vinduer med 3-lags glass i 1 etasje.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 10 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Terrassedør og vinduer med elektrisk solskjerming.

### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med ekekrisk kodelås og skyvebalkongdør i PVC i 1 etasje. Underetasje har eldre hvitmalt ytterdør.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør knirker en del ved åpning/lukking. Det er påvist at ytterdør i underetasje tar i karm ved åpning/lukking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må smøres og justeres.



Hovedytterdør med glassfelt og elektrisk kodelås fra Yale Doorman.

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

#### Beskrivelse

Terrasse er bygd opp med betongfundamenter, tresøyler og trebjelkelag. Bjelkelag er tekket med 28x120 impregnerte terrassebord. Moderne glassrekkeverk er montert. Konstruksjonen er bygd opp noe ufagmessig i bærekonstruksjoner i form av oppstiving under kantbjelke(ne). Balkong er stabil og fungerer fint.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Eksempel på noe ufagmessig utførelse i bærekonstruksjoner på balkong.



Eksempel på noe ufagmessig utførelse i bærekonstruksjoner på balkong.

### TO 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapp er bygd opp med impregnerte trevanger og tekket med impregnerte materialer.

## INNVEDIG

### TO 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat i 1 etasje. Kjeller har 3-stavs parkett. Veggene har malte gipsplater og panel. Innvendige tak har malte plater i form av gips og panelstaver. Hele 1 etasje har overflater fra 2024/2025.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe uferdige arbeider på overflater. Enkelte lister er forsøkt malt, men ikke ferdigstilt. Gulv i kjeller har en del slitasje, skader og hakk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uferdige arbeider bør gjøres ferdig.

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Eksempel på uferdig arbeider på soverom i 1 etasje.



Eksempel på uferdig arbeider ved trapp.



Eksempel på manglende list.



Eksempel på manglende list.

### TO 2 Overflater utleiedel

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har malte panelstaver i mdf.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte lister som mangler og ikke er tilstrekkelig festet. Noe småskader i enkelte overflater er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lister som mangler og er løse bør etableres og festes.



Eksempel på manglende list.



Eksempel på løs list.



Skade på list og utforing på soverom.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.

#### 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.

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

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

Der er påvist avvik på 1cm innenfor 2m i spisestue i 1 etasje.  
Det er påvist avvik i kjellerstue på 2cm igjennom hele rommet.  
Det er påvist noe knirk i gulv.

### 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.



Det er målt 3,8cm på gulv på stue i kjeller.



Det er målt 5,8cm på gulv i stue i kjeller.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn utleiedel

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.



Det er målt 4,4cm på gulv ved kjøkkensokkel.



Det er målt 5,6cm ca 2m ifra utgangspunkt.



Meterstokk viser hvor avvik er registrert.

### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, men det er ikke montert ildsted i boligen.

### TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel og gips. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i yttervegg under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Dette vil si tørre verdier i treverk ved hulltaking.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 13 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Hulltaking uten unormale resultater i rom under terreng.



Hull forsvarlig plombert.

### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har plassbygd tretrapp tekket med parkett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp  
Trappen har noe lav himlingshøyde i nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen hvitmalt glatte dører. Dører i 1 etasje er malt svarte og er profilerte.

#### Vurdering av avvik:

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

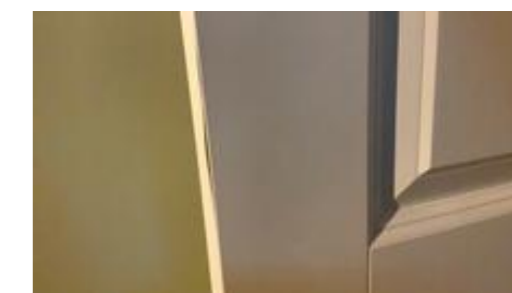
Enkelte dører mangler deksel til låsehull.  
Enkelte dører har småskader.

#### Konsekvens/tiltak

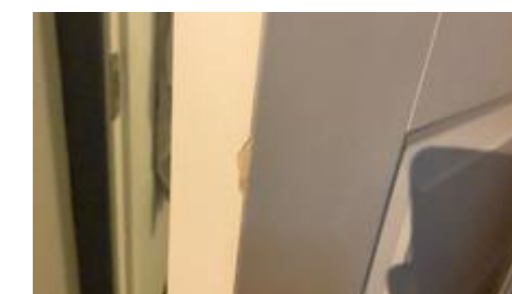
• Enkelte dører må justeres.  
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Eksempel på at deksel mangler.



Eksempel på småskader i dør.



Eksempel på småskader i dør.

### TO 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er store plassbygde garderobeskap i gang og på soverom i 1 etasje. Soverommene i kjeller har flyttbare garderobeskap.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 14 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Garderobeskap i gang.



Garderobeskap i soverom i 1 etasje.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder og boligmappa er tilsendt i ettertid.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har 120x60 fliser. Taket er malt gips med 4stk downlights.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe ufagmessig utførelse ved hulltaking av flis eller kobling av blandebatteri til dusj. Deksel på blandebatteri dekker ikke hull som er utskjært i flis. Se bilde.

Det er også påvist noe oppsprekking i gips i himling.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avviket i form av å fuge eller gjøre et forsøk på å flytte blandebatteri noe. Den letteste løsningen er nok å fuge rundt slik at «halvmåne» i flis blir borte. Oppsprekking i gips bør utbedres.



Deksel dekker ikke hull i flis.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. I dette tilfellet er det målt 1mm motfall fra der det kan oppstå lekkasjevann og ca 1,2m i retning sluk. Det skal sies at mål er tatt med laser og denne kan ha noe avvik, dermed gitt TG2.

Preaksepterte ytelser for våtrom må minst én av følgende være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. (ikke ivare tatt på dette våtrommet. Så og si flatt gulv.

2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. (oppkant på dørterskel er ikke synlig og dokumentasjon/bilde er ikke fremvist).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres en vanntest på våtrom slik at man ser om eventuelt lekkasjevann ledes til sluk før det renner ut av rommet ved døråpning.

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Det er målt 5,8cm på gulv ved terskel.



Det er målt 7,5cm på slukrist.



Det er målt 6cm der lekkasjevann kan oppstå fra vannskap.



Det er målt 5,9cm ca 1,2m ifra der lekkasjevann kan oppstå. 1mm motfall er registrert utenfor dusjsonen.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier skulle innhente dokumentasjon for salg, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring. Klemring er nedklistret med flislim.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med speil og lys, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke laget spalte under innebygget systerne for å synliggjøre evt lekkasjevann. Dersom det er gjort andre løsninger, bør dokumentasjon innhentes.

##### Konsekvens/tiltak

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



Ingen spalte under vegghegt toalett.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone(r) er mot yttervegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Det er målt 9,9cm på slukrist.

KJELLER > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panelstaver i mdf.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

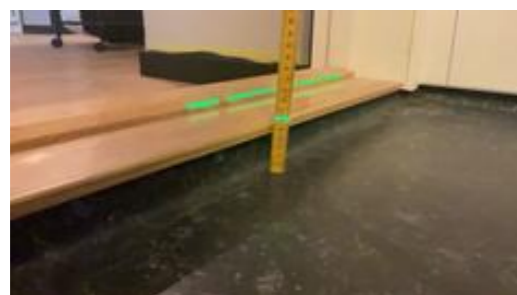
### KJELLER > BAD

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37mm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Det er målt 6,2cm på gulv ved terskel.



Plastsluk.

KJELLER > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk vifte bør etableres.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 17 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

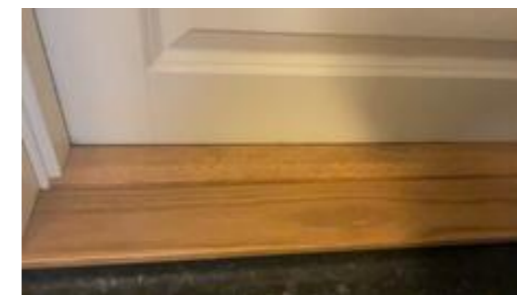
Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Naturlig avtrekk på våtrom.



Eksempel på lite tilluft i dør/terskel på våtrom.

KJELLER > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Ikke fuktige verdier ved hulltaking og måling i treverk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Hulltaking uten unormale resultater.



Hull forsvarlig plombert.

UTLIEDEL > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UTLIEDEL > BAD

#### Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panelstaver i mdf.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### UTLIEDEL > BAD

#### Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 54mm

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Det er målt 6,1cm på gulv ved terskel.

Oppdragsnr.: 22157-1139

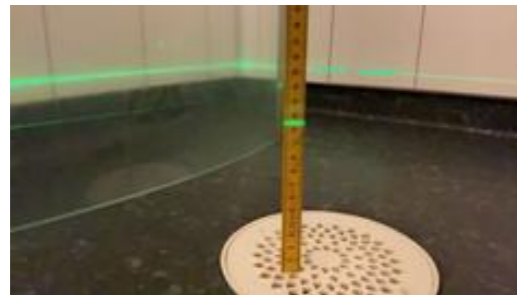
Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 18 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Det er målt 11,5cm på slukrist.

UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Plastsluk.



Plastsluk.

UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, skap med speil og lys over, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

UTLEIEDEL > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk vifte bør etableres.



Eksempel på naturlig avtrekk på våtrom.



Eksempel på liten tilluft.

UTLEIEDEL > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Det ble etter hulltaking observert at det er påført med 30mm på betongvegg eller lignende bak panelplater. Så hulltaking gir ingen resultater annet enn i påføring. Det er utført fuktsøk ved bruk av fuktindikator på gulvbelegg og veggplater uten unormale resultater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 19 av 33

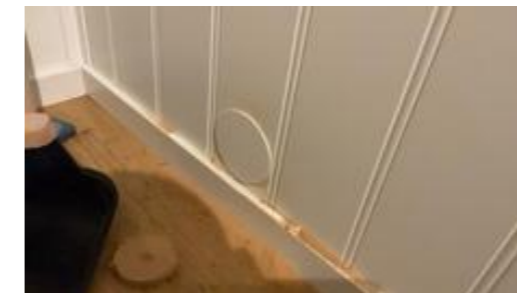
Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Hulltaking uten unormale resultater.



Hull forsvarlig plombert.



Ingen unormale resultater ved bruk av fuktindikator på gulv.



Ingen unormale resultater ved bruk av fuktindikator på veggplater i dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og en stor kjøkkenøy med kokemuligheter, strømmuligheter og bæringsone. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøleskap er ikke integrert i kjøkkenløsningen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

UTLEIEDEL > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Rustfri oppvaskum med 1 greps blandebatteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjølfryseskap er ikke integrert i kjøkkenløsning.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 20 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport



Kjøkken i utleiedel.

UTLEIEDEL > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap. Vannledninger i 1 etasje er fra 2024

#### Vurdering av avvik:

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

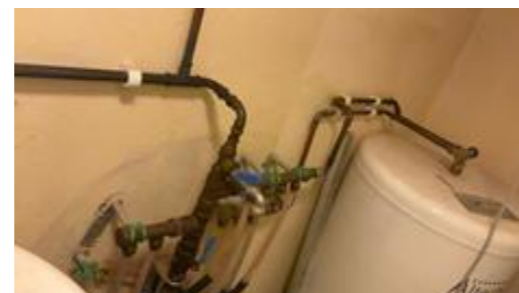
Avvik gjelder eldre vannrør i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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



Vannledninger av plast (rør i rør).



Vannledninger av kobber.



Rørskap montert i bad fra 2024.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det kan være at eldre nedstøpte rør er av annet materiale, men det som er synlig er av plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 21 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

### TG 2 Ventilasjon utleiedel

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 0 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe. Service er ikke utført når varmepumpe er såpass ny.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Varmepumpe fra 2024.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Det er plassert 3 stk beredere i teknisk rom, men det er kun 2 som er tilkoblet og i funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Bereder(e) er koblet via stikkontakt. Disse skal kobles direkte til strøm med bryter.



Bereder fra 2013.



3 stk beredere.

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

#### Beskrivelse

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak som skjult anlegg.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024 Alt utenom utleiedelen ble utført i 2024 ifølge eier.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 22 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Nei



Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer.

### Elektrisk anlegg utleiedel

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

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

### Beskrivelse

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak som skjult anlegg.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 Årstall er usikkert og kan avvike.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 23 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det elektrisk anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. Dette anbefales hvert 5 år. Takstingeniør har heller ingen bakgrunn til å vurdere det elektriske anlegget.



Sikringskap med kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Funksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra mellom 2014 og 2017 ifølge eier.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

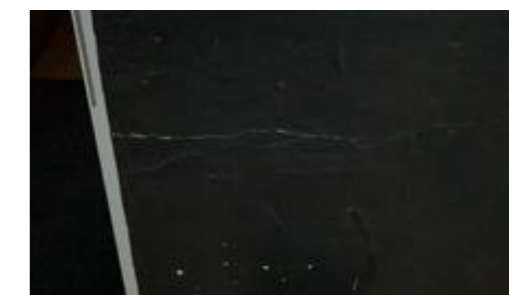
Bygningen har betonggrunnmur/lecagrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

### TG 2 Terrenforhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Eiendommen ligger i et skredutsatt område.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledning er fra 2024 ved påkobling på det kommunale avløpet. Alder på utvendig vannledning er usikkert.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 24 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapport

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

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



#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

##### Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 25 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Parkering

#### Byggeår

#### Kommentar

Byggeår er usikkert

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betongdekke og ringmur i Leca. Overbygningen består av reisverk med stående tømmermannskledning, og liggende kledning i gavispissene. Taket er bygget med W-takstoler og teknet med takstein. Det er montert svarte takrenner og nedløp, og garasjen har elektrisk leddport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 26 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

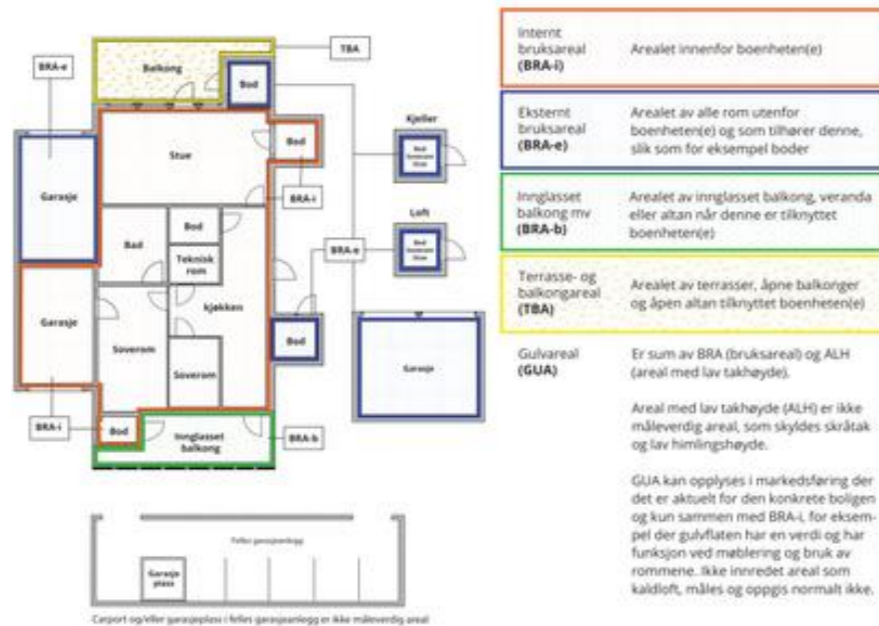
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 27 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Arealer

### Enebolig

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	113			113	27
Kjeller	67			67	
Utleiedel	43			43	5
<b>SUM</b>	<b>223</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>				<b>32</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Gang, bad, teknisk rom, stue, soverom, soverom 2		
Utleiedel	Stue, soverom, kjøkken, bad, gang		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger foreligger ikke.

Utleiedel er ikke godkjent i kommunen. Det er etter befaring montert innvendig dør mellom hovedbolig og utleiedel. Bilde er tilsendt fra kunde.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det som er utført står under tilbygg/modernisering.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 28 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	219	4
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Carl Martin Repshus	Takstingeniør
	Ulf Berglund	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	51	24		0	1311.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Solbergveien 118

#### Hjemmelshaver

Myklebust Trine-Lise Einvik

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området har kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage og offentlig transport. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende Tæruddalen og andre grøntområder. Skedsmokorset sentrum ligger like i nærheten med et variert tilbud av butikker og servicetilbud, og det er enkel adkomst til Lillestrøm og Oslo via gode veiforbindelser og kollektivtilbud. Det er også kort vei til Gardermoen – kun rundt 20 minutters kjøring – noe som gjør beliggenheten gunstig for pendlere og reisende. Området kombinerer sentralitet med rolige og familievennlige omgivelser.

#### 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

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusbelagt gårdsplass, plen, treterrasser og enkel beplantning. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.10.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	22.05.2026	
3	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 31 av 33

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 22157-1139

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 32 av 33

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO2478>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET  
Gnr 51 - Bnr 24  
3205 LILLESTRØM

Reps Hus & Takst AS  
Barkvegen 18  
2214 KONGSVINGER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET

11 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solbergveien 118	Solbergveien 118	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Sommer 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har det siste 1,5 årene vært mest i Fredrikstad pga en dement mor.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

### Informasjon om selger

Selger

Myklebust, Trine-Lise Einvik

### 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.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Helt nytt, og ombygget. Var kjøkken der før.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Strømmen rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra 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  
2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Skiftet vindu og kledning.

**Kjeller**

Side 2



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

8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall  
2015

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Drenering ble tatt før jeg kjøpte boligen

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Bergheim

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Helt nytt i hovedetasjen og nytt innhold i sikringsskapet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Ekectro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3

 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
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2023
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ble koblet til offentlig avløp sommeren 2023
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Strømmen rør
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**  
2024
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

Side 4



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

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Nek ad

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

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
For oppussing hadde det vært mus i hovedetasjen. Vi har ikke sett spor av mus etter at vindu og kledning ble skiftet. Det er satt opp både musebånd og museborste i bunnen av kledning.
- 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?**

Side 5



Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52988076

## Egenerklæringskjema

Name

Date

Trine-Lise E Myklebust

2026-05-11

Identification

 Trine-Lise E Myklebust



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Trine-Lise E Myklebust	11/05-2026 09:52:39	BankID OIDC High
------------------------	------------------------	---------------------



Lillestrøm  
kommune

Byggesaksveiledning, tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Trine-Lise Einvik Myklebust  
Solbergveien 118  
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:  
BYGG-21/01885-14  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
02.02.2026

### Solbergveien 118, ferdigattest, fasade- og bruksendring og oppføring av tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 51 / 24 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Trine-Lise Einvik Myklebust

Tiltaket gjelder	Fasade- og bruksendring og oppføring av tilbygg
------------------	---

#### Vedtak

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

#### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for fasade- og bruksendring og oppføring av tilbygg mottatt 27.01.2026 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 02.02.2026.

#### Andre opplysninger

Ved søknad om ferdigattest har tiltakshaver opplyst at det er gjort endringer i forhold til tillatelse. Det er sendt inn som-bygget tegning for kjeller. Endringene krever ikke endringssøknad og legges til grunn ved utstedelse av ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for øvrig for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 31.01.2022. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

**Klagerett**

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

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

Med hilsen

Jonas Eng  
Avdelingsleder

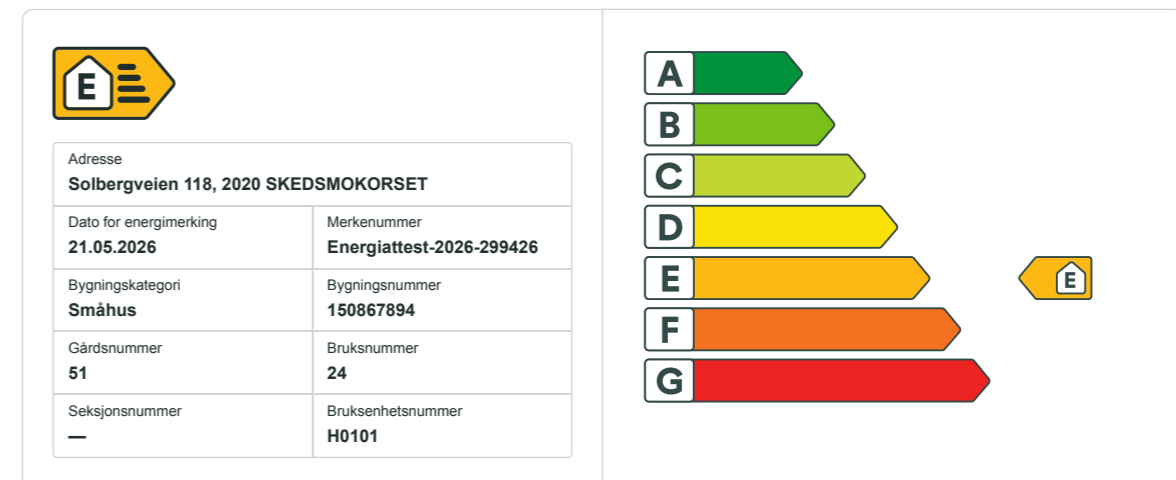
Ranjit Singh Kang  
Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
VIKEN FYLKESKOMMUNE  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS



## Energiaattest


**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>1959</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>219,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>219,0 m²</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.

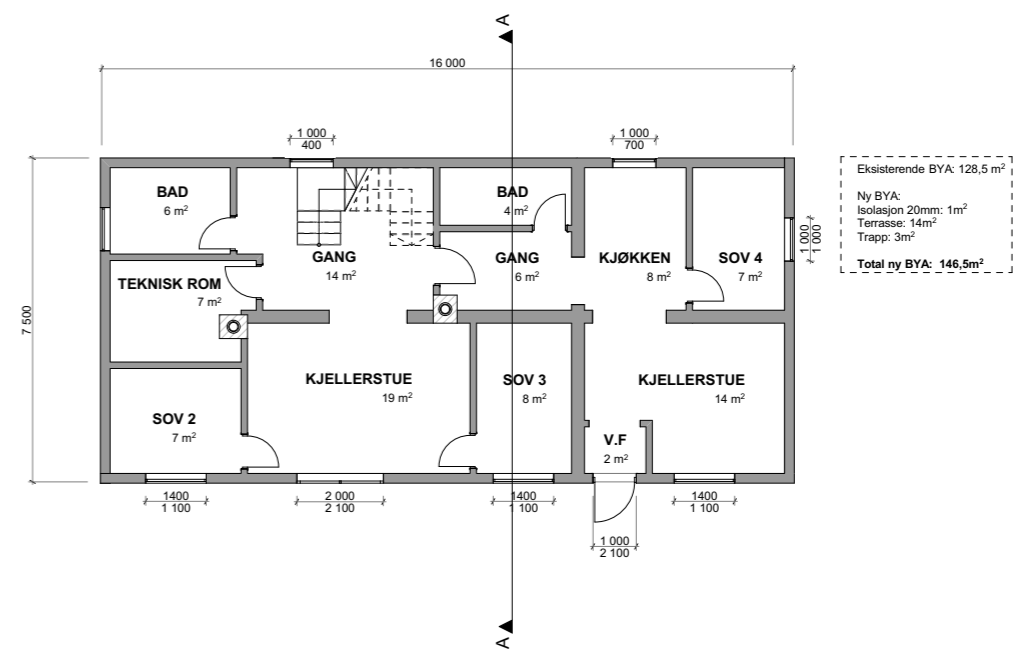
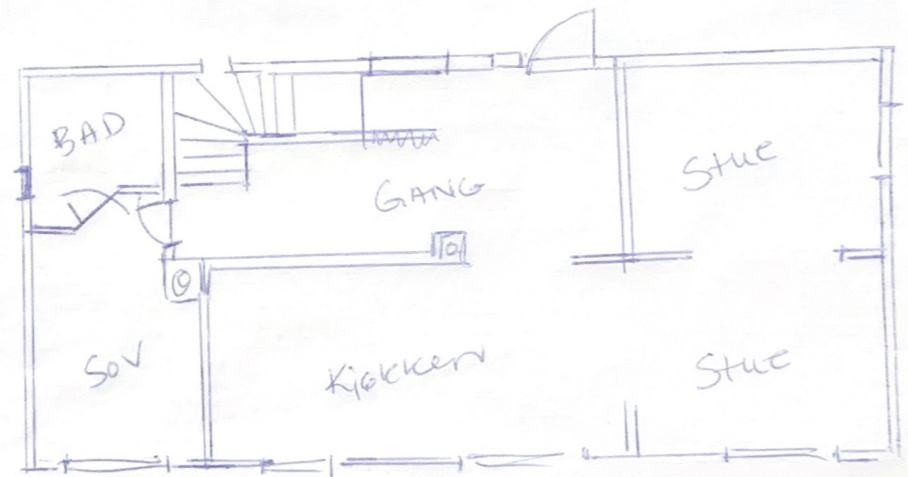
**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**273,22 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**305,55 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**66 915 kWh**



Eksisterende BYA: 128,5 m<sup>2</sup>  
 Ny BYA:  
 Isolasjon 20mm: 1m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 14m<sup>2</sup>  
 Trapp: 3m<sup>2</sup>  
**Total ny BYA: 146,5m<sup>2</sup>**

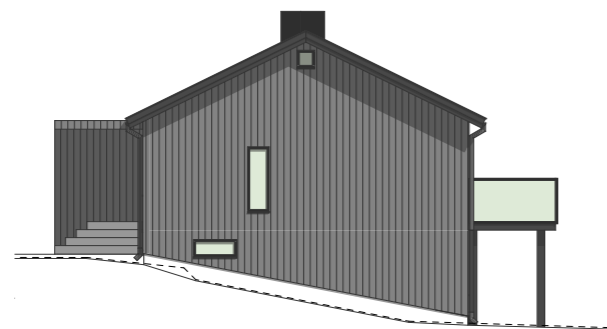
Eksisterende terreng: - - - - Nytt terreng: \_\_\_\_\_  
**HANSEN OG HOLM** ARKITEKTER AS  
 www.hansenoholm.no  
© Alle rettigheter reservede for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Solbergveien 118	Tegning: Plan keller
Tegningsnr.: HSH130	Dato: 29.09.2021
Prosjektadresse: Solbergveien 118   Etasjener: 0/0-1 Lillemor kommune   Trondheim	Målestokk: 1:100 Enebolig: BYA: 146,5 m <sup>2</sup> BRA: 252 m <sup>2</sup>



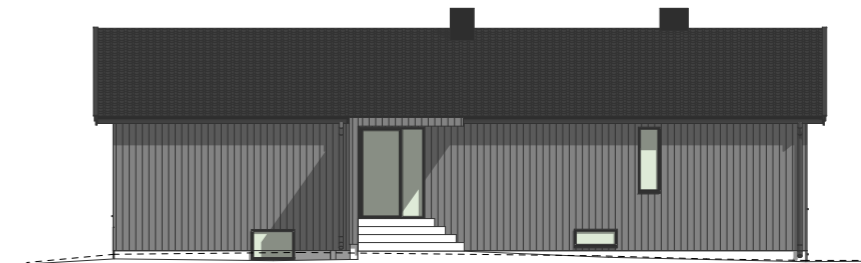


Syd

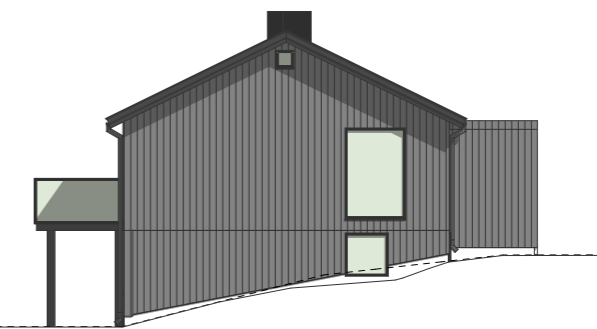


Vest

 <b>HANSEN OG HOLM ARKITEKTER AS</b> www.hhanharkitektur.no			
<small>© Alle rettigheter reservert for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>			
<b>Prosjekt:</b> Solbergveien 118	<b>Tegning:</b> Fasade syd og vest		
<b>Tegningnr.:</b> HSH133	<b>Dato:</b> 29.09.2021	<b>Målestokk:</b> 1:100	
<b>Prosjektadresse:</b> Solbergveien 118   Eendom 6124 Lillestrøm kommune   Tilskrevet: Trine Lise Finvik Myklebust		<b>Enebolig:</b> BRV 146,5 m <sup>2</sup> BRA 252 m <sup>2</sup>	



Nord



Øst

 <b>HANSEN OG HOLM ARKITEKTER AS</b> www.hhanharkitektur.no			
<small>© Alle rettigheter reservert for prosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>			
<b>Prosjekt:</b> Solbergveien 118	<b>Tegning:</b> Fasade nord og øst		
<b>Tegningnr.:</b> HSH134	<b>Dato:</b> 29.09.2021	<b>Målestokk:</b> 1:100	
<b>Prosjektadresse:</b> Solbergveien 118   Eendom 6124 Lillestrøm kommune   Tilskrevet: Trine Lise Finvik Myklebust		<b>Enebolig:</b> BRV 146,5 m <sup>2</sup> BRA 252 m <sup>2</sup>	



Trine-Lise Einvik Myklebust  
Solbergveien 118  
2020 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:  
BYGG-22/00658-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
22.04.2022

### 51/24/0/0 Solbergveien 118, registrering av garasje uten søknadsplikt

Lillestrøm kommune har mottatt melding om bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Endringene er nå registrert i matrikkelen i henhold til innsendt dokumentasjon. (Matrikkelen er det offisielle registeret for eiendom, bygg og adresser)

Unntaket fra søknadsplikten innebærer at du selv har ansvar for å undersøke om prosjektet ditt er i tråd med arealplaner, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og annet lovverk.

Unntaket fra søknadsplikt er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.

Lillestrøm kommune har ikke vurdert om bygget er oppført i samsvar med regelverket.

#### Mer informasjon

Du kan finne saken din i kommunens [innsynsløsning](#).

Med hilsen

Ragnhild Camilla Oppegaard  
Konsulent med fagbrev

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 1

### MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE MEDDELES HERVED FOR

....Tilbygg til bolig..... Adr.: .....Elgtun.....

Gnr. ....51..... Bnr. ....24..... i Skedsmo

Eier: ....Paul Solberg..... Adr.: .....Skedsmokorset.....

Anmerkninger: Kjellervegger er ikke pusset innvendig.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes  
innen .....<sup>1</sup>..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den .....<sup>9/11</sup>..... 1970

.....  
R. Michelet

.....  
Bygningskontroller  
B. Iversen

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

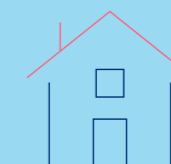
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Solbergveien 118, 2020 SKEDSMOKORSET. Gnr. 51, bnr. 24, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1510260173  
Megler: Lasse Ullereng, mobil: 95911668, e-post: lu@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Lasse Ullereng**

Eiendomsmegler / Salgsleder/  
Partner

959 11 668

lu@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

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