



STRØMMEN

Lerdalsgata 8

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling har gleden av
å presentere denne sjarmerende
eneboligen i Lerdalsgata 8!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 6 250 000,-	2
OMKOSTNINGER	BYGGEÅR
176 240,-	1912
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
6 426 240,-	E - Oransje
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
103/124 kvm	482.6 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen. Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit,

Sjarmerende enebolig over to plan | Koselig hage og stor terrasse | Carport | Tilbaketrukket, men sentralt!

Lerdalsgata 8 er en eldre og sjarmerende enebolig over to plan, beliggende tilbaketrukket, men samtidig sentralt på Strømmen. Her bor du sentralt med alt du trenger i gangavstand, buss, tog, skoler, barnehager og sentrum med Strømmen Storsenter i spissen.

Boligen er opprinnelig fra ca. 1912 (maskinlaft levert av Strømmen Trævareforretning), med tilbygg ved inngangsparti fra 2020. I nyere tid er boligen betydelig oppgradert, med utvendig etterisolasjon og nye vinduer. Videre nytt tak, tilbygg og terrasse fra 2020.. Her får du en bolig med flott hage, stor terrasse og carport fra 2025.

- Lekkert og delikat baderom fra 2015.
- Herskapelig og pent kjøkken fra 2016.
- Solrike terrasser
- Utvendig redskapsbod
- Egen kurs og opplegg for elbil-lader

Velkommen - husk visningspåmelding!

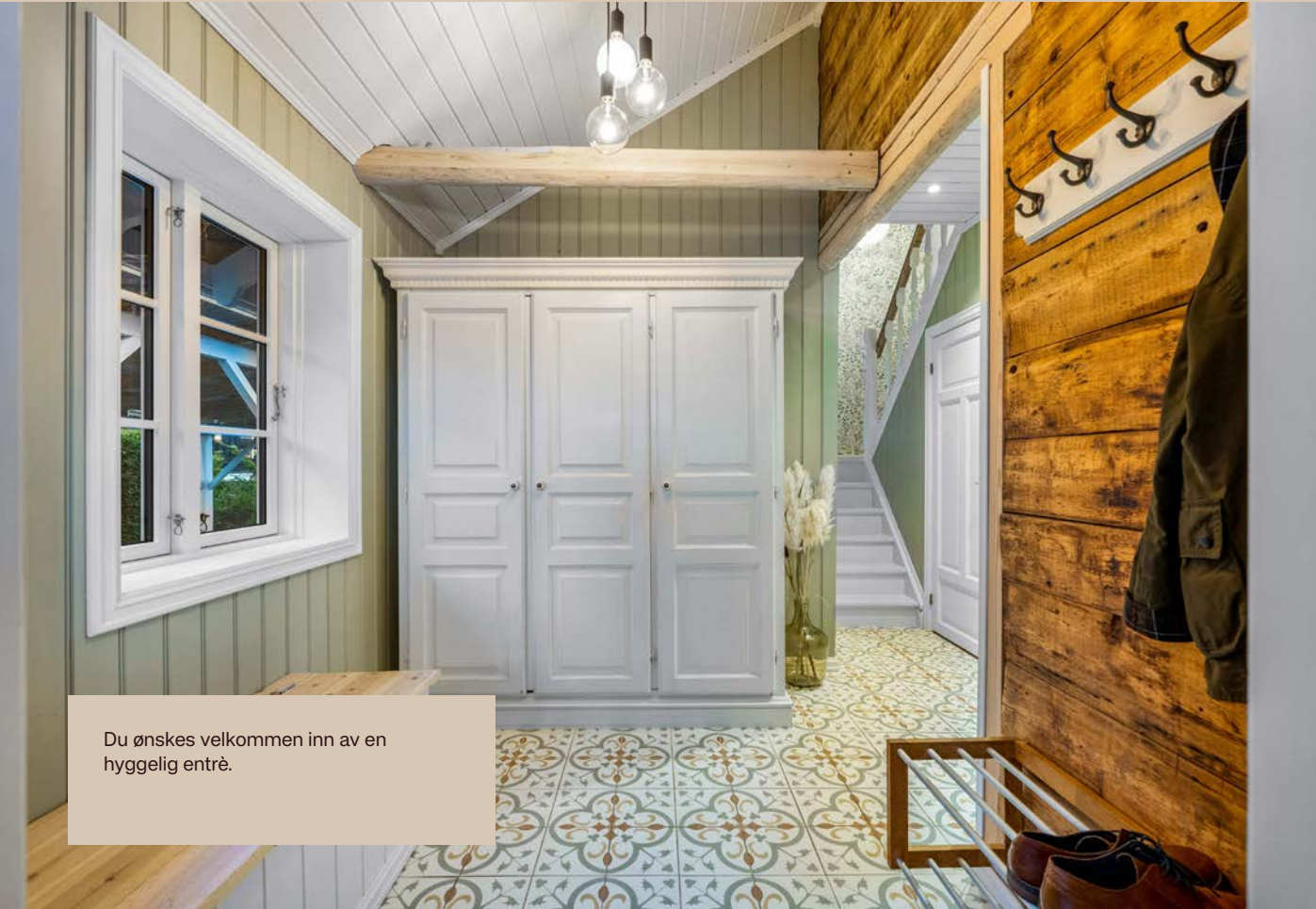


Boligen er opprinnelig fra ca. 1912, med tilbygg ved inngangsparti fra 2020. Det er lagringsplass over inngangsparti.



Velkommen til Lerdalsgata 8!

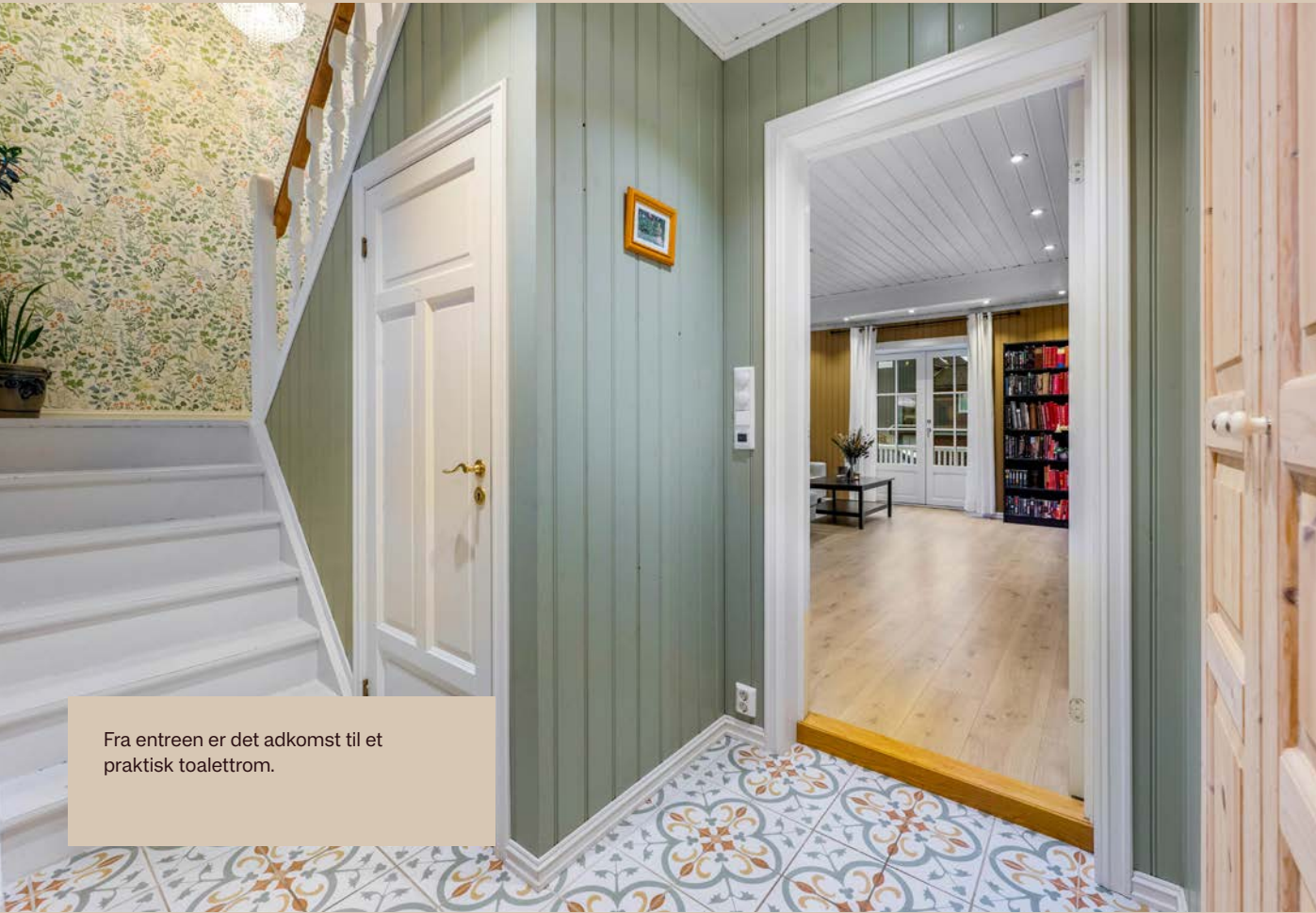




Du ønskes velkommen inn av en hyggelig entrè.



Hyggelig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement.



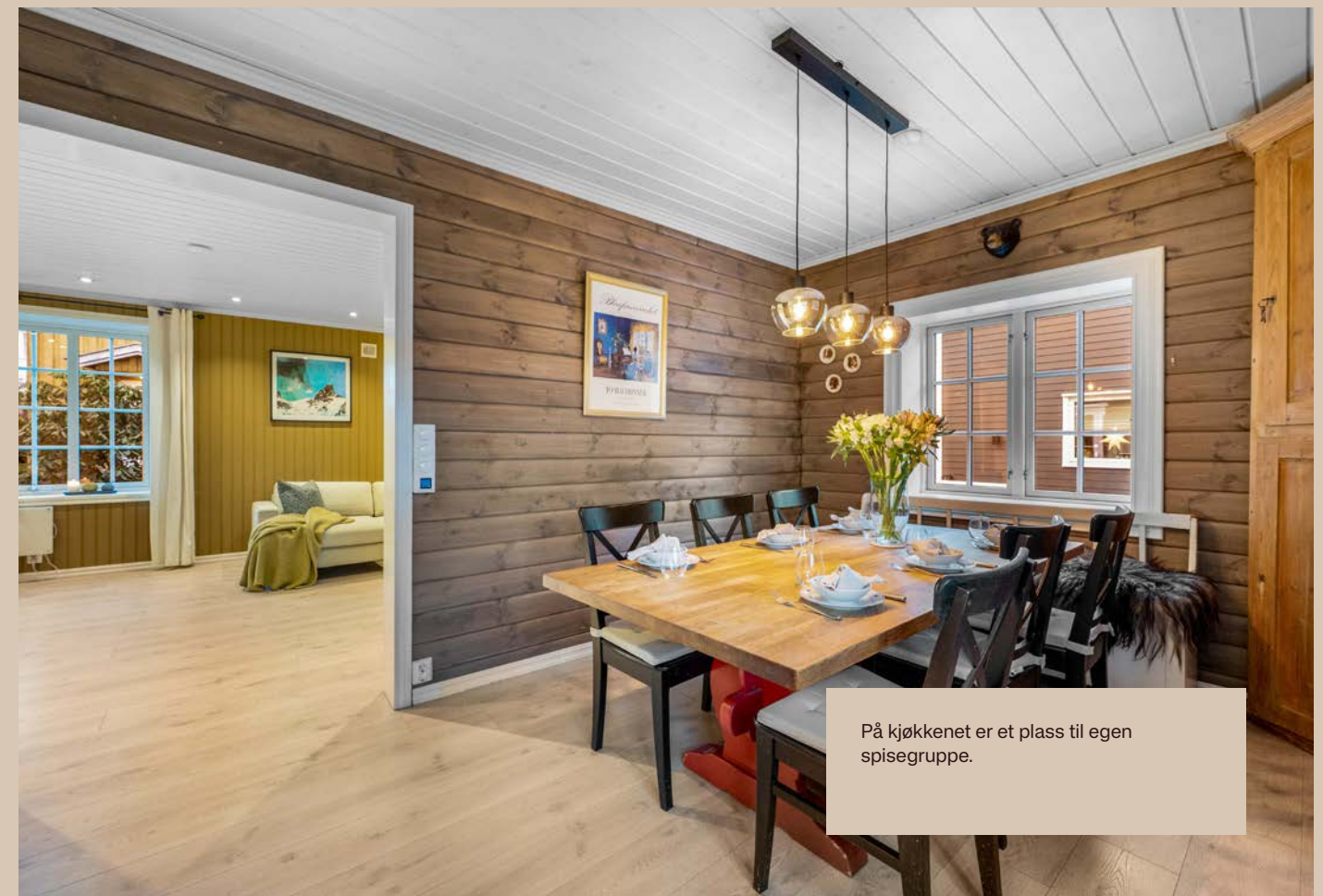
Fra entreen er det adkomst til et praktisk toalettrom.



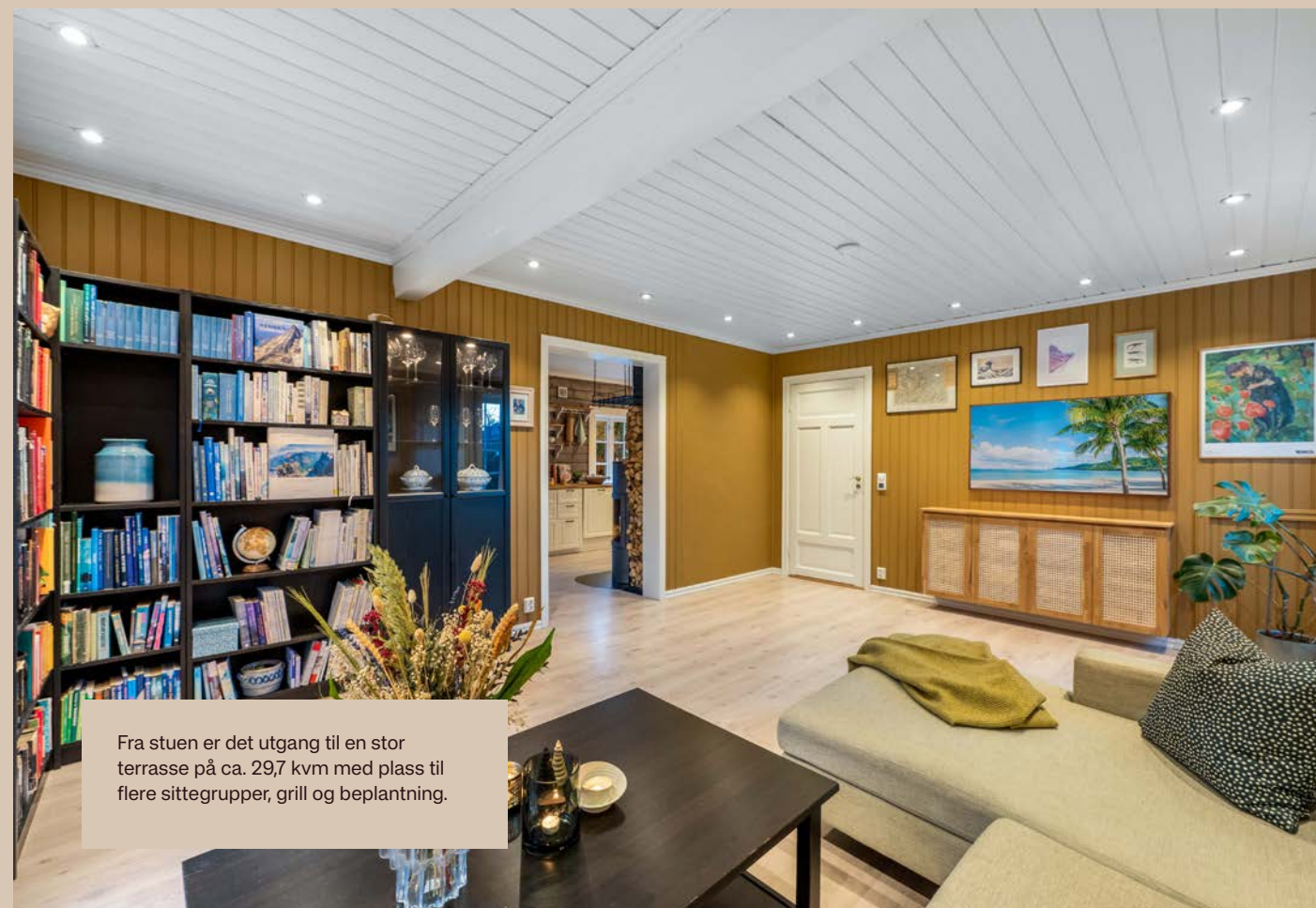
I 2020 ble overflatene i stuen malt.



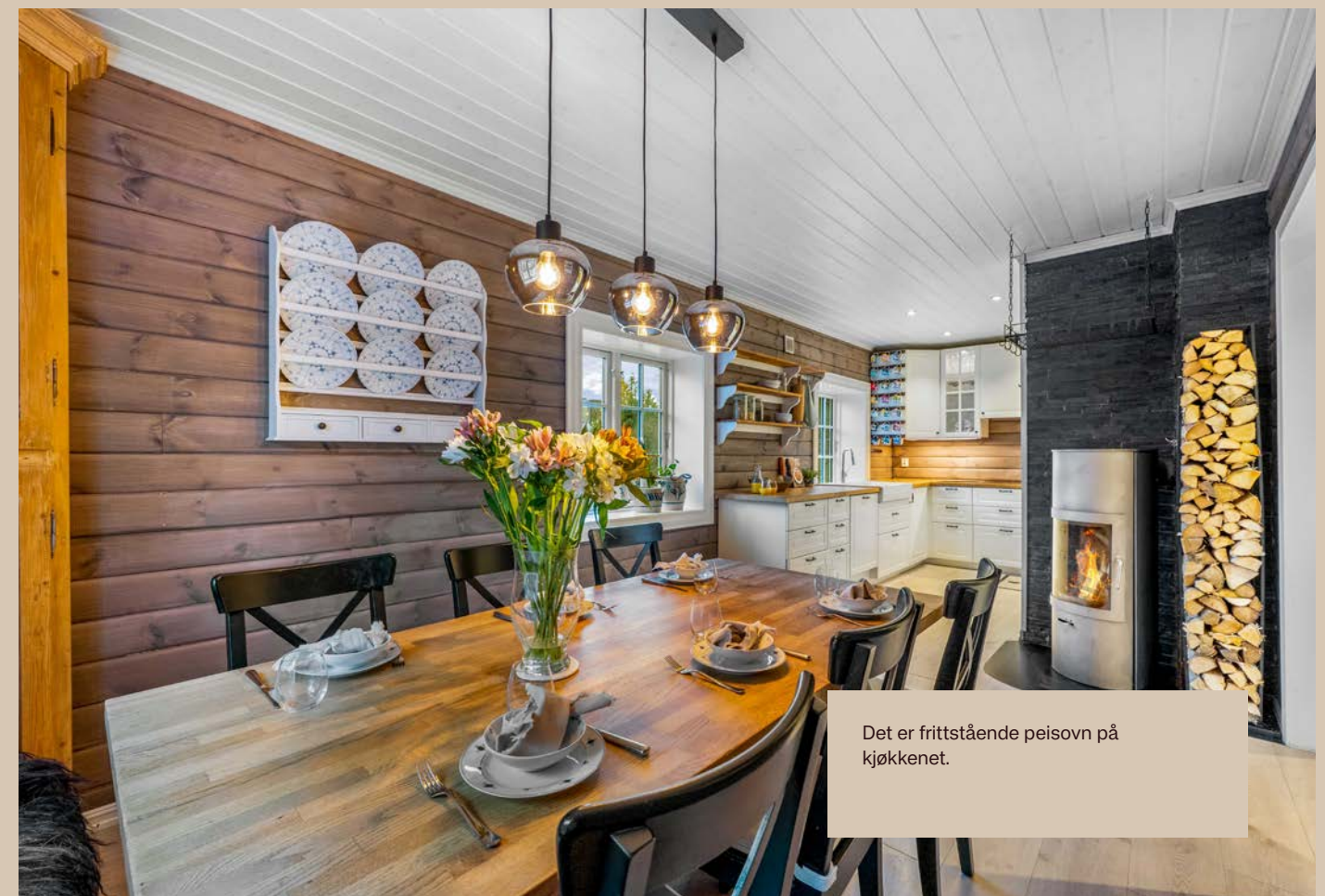
I stuen er det panel på vegger og laminatgulv. Det er termostattstyrt gulvvarme i hele 1. etasje.



På kjøkkenet er et plass til egen spisegruppe.



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 29,7 kvm med plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.



Det er frittstående peisovn på kjøkkenet.



Herskelig og pen kjøkkeninnredning fra 2016, som tilbyr godt med både skap- og benkeplass.



Ikea-innredningen har profilerte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i tykkfiner.



Kjøkkenet integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.



Praktisk toalettrom i 1.etg med flislagt gulv med varmekabler og malt panel i himling og vegger.



Trappen er original fra byggeår.



Gang i 2.etg som fint kan benyttes som kontor eller en ekstra stue.



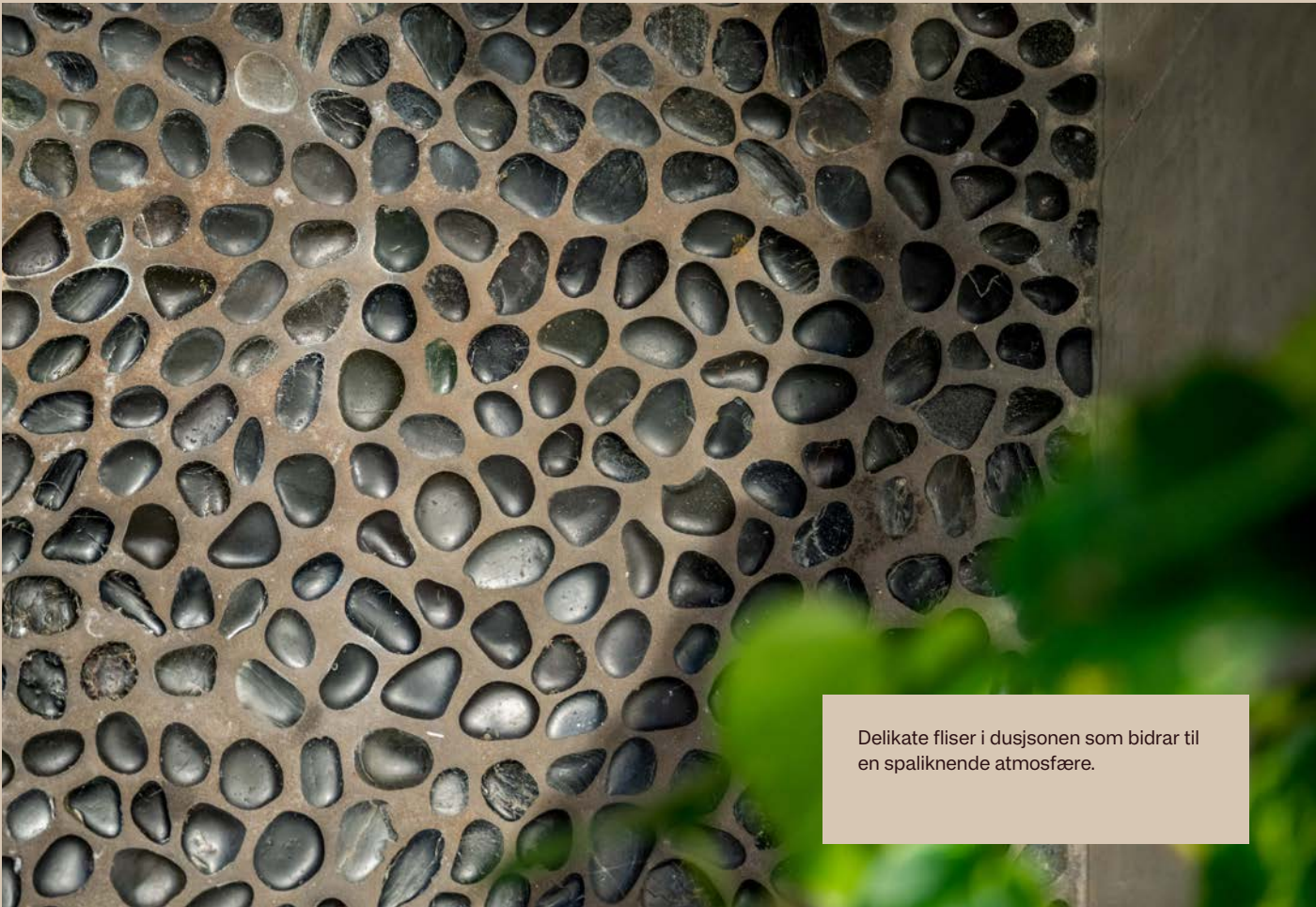
Klassisk tregulv i 2.etg som skaper et hjemmekoselig uttrykk.



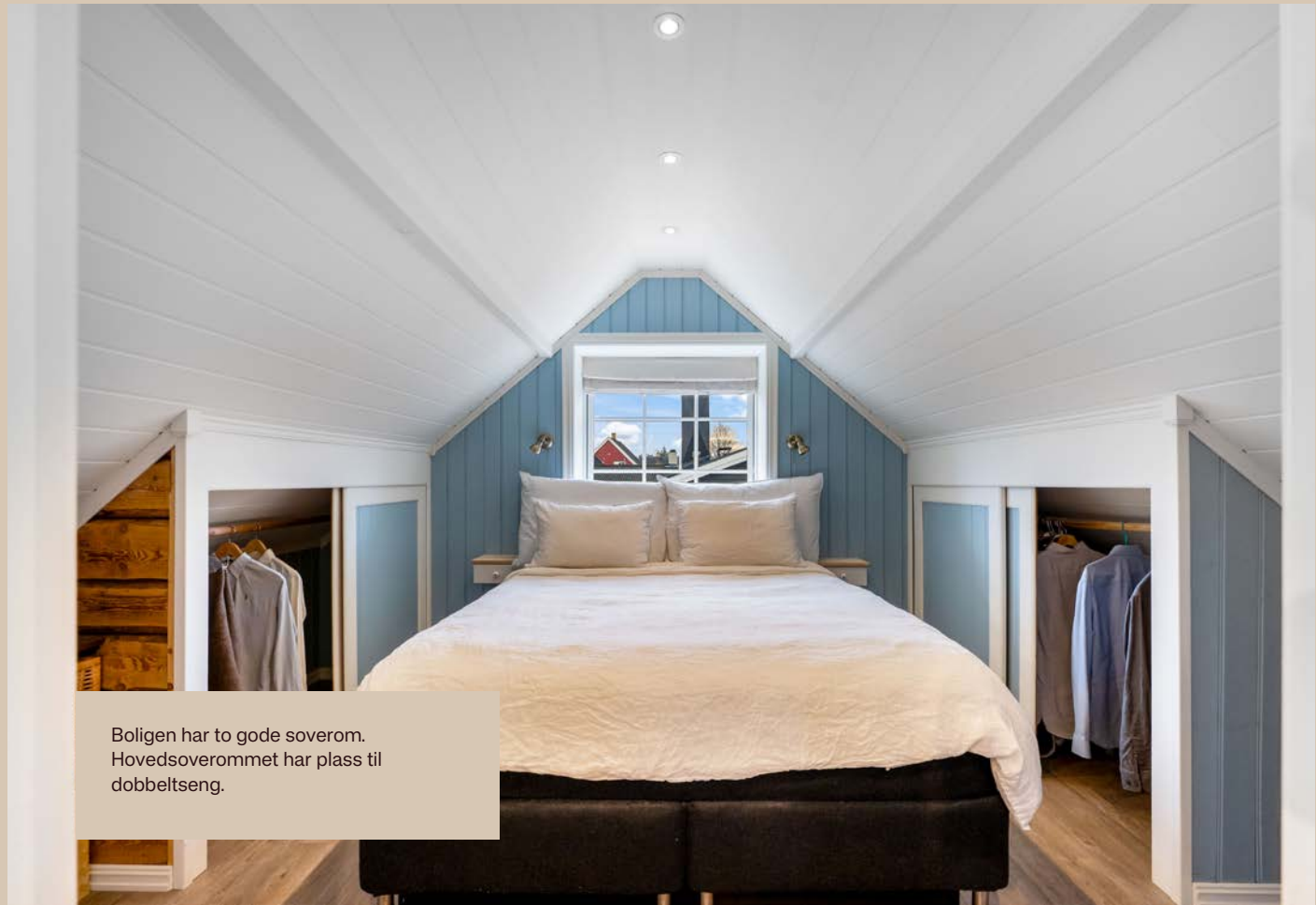
Lekker og delikat badrom fra 2015, pusset opp av tidligere eier.



Rommet er helfliset med panel og downlights i himling. For ekstra komfort er det termostatstyrt gulvvarme.



Delikate fliser i dusjsone som bidrar til en spaliknende atmosfære.



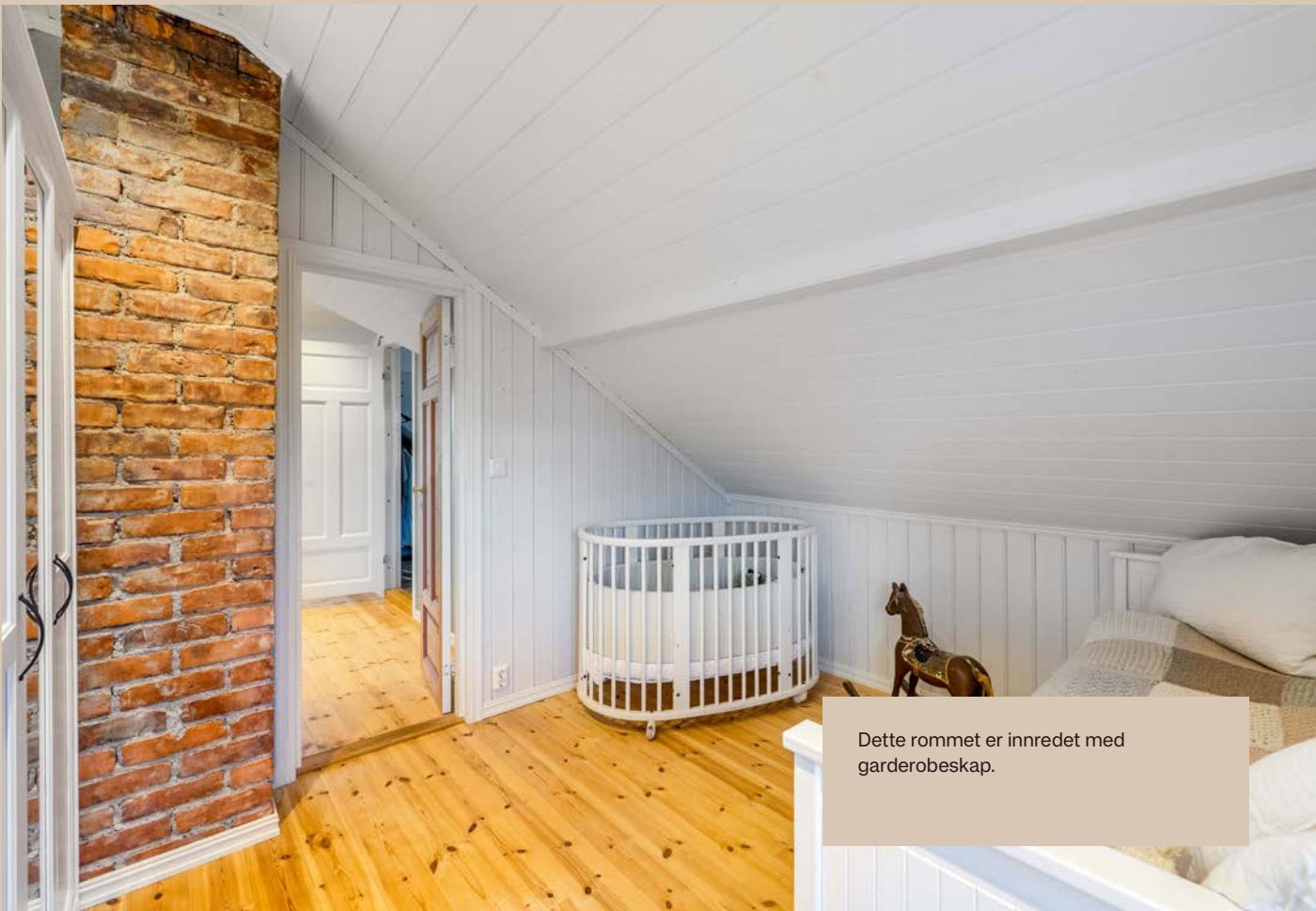
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng.



Soverom 2 er et perfekt barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.



Rommet har plassbygde garderobeskap på hver side, noe som gir godt med klesoppbevaring.



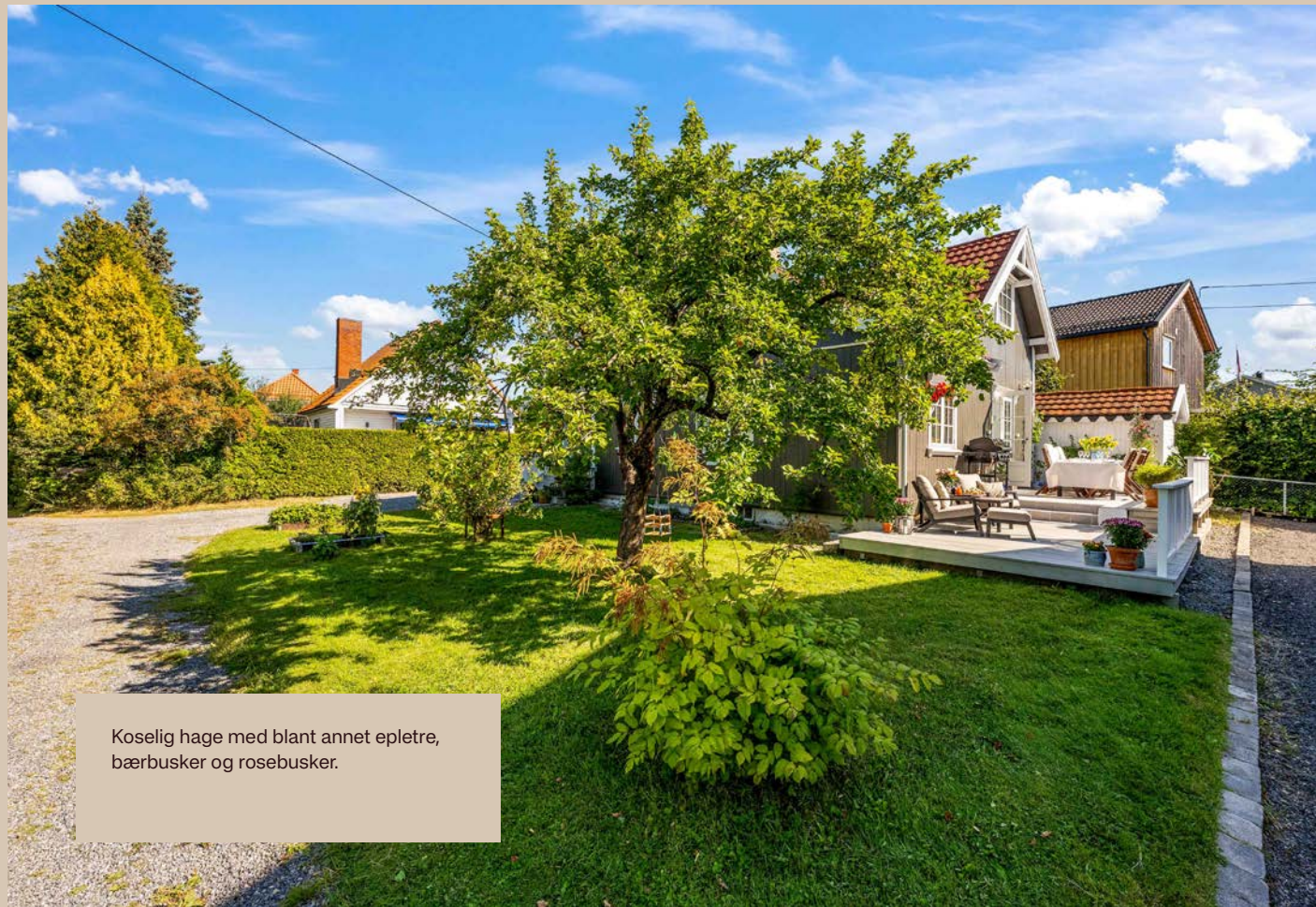
Dette rommet er innredet med garderobeskap.



Det er parkering i carport eller på gruset gårdsplass. Carporten ble satt opp av dagens eier høsten 2025.



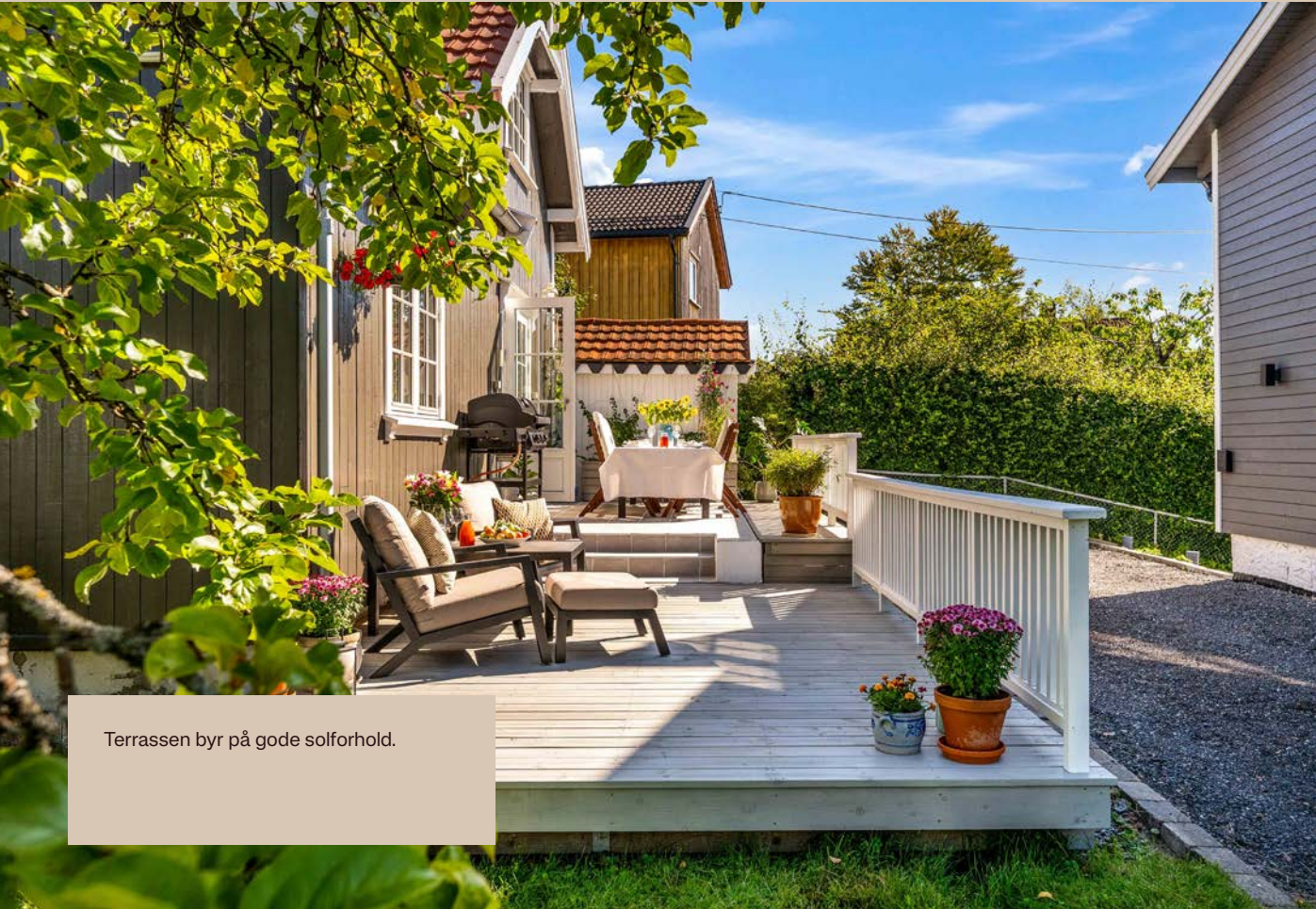
Eiet tomt på 482,6 kvm.



Koselig hage med blant annet epletre, bærbusker og rosebusker.



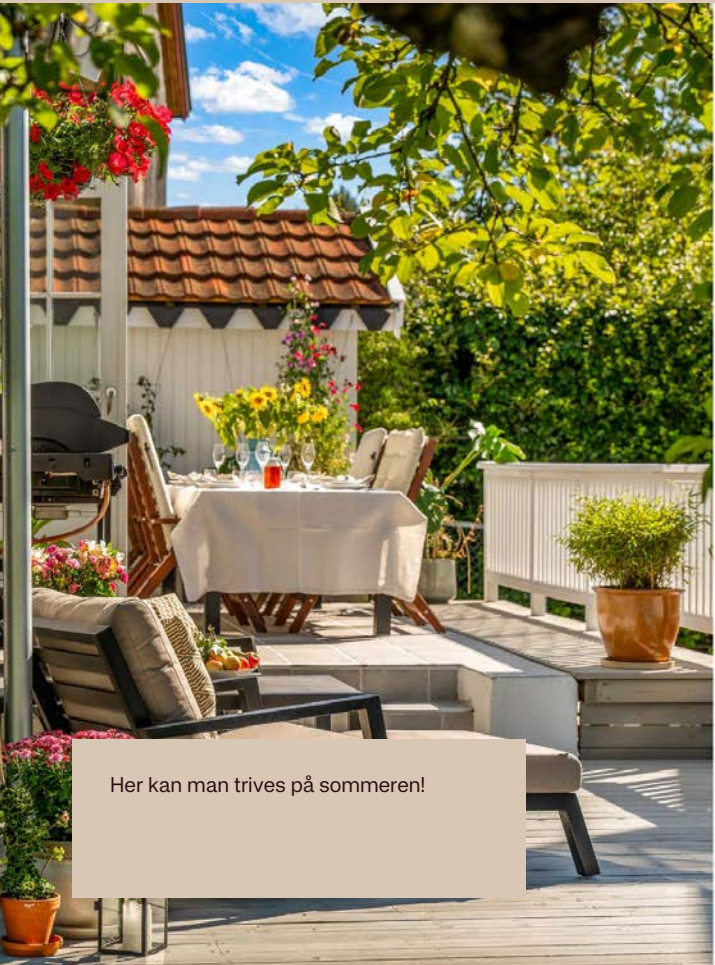
Hagen gir godt med boltreplass for både store og små.



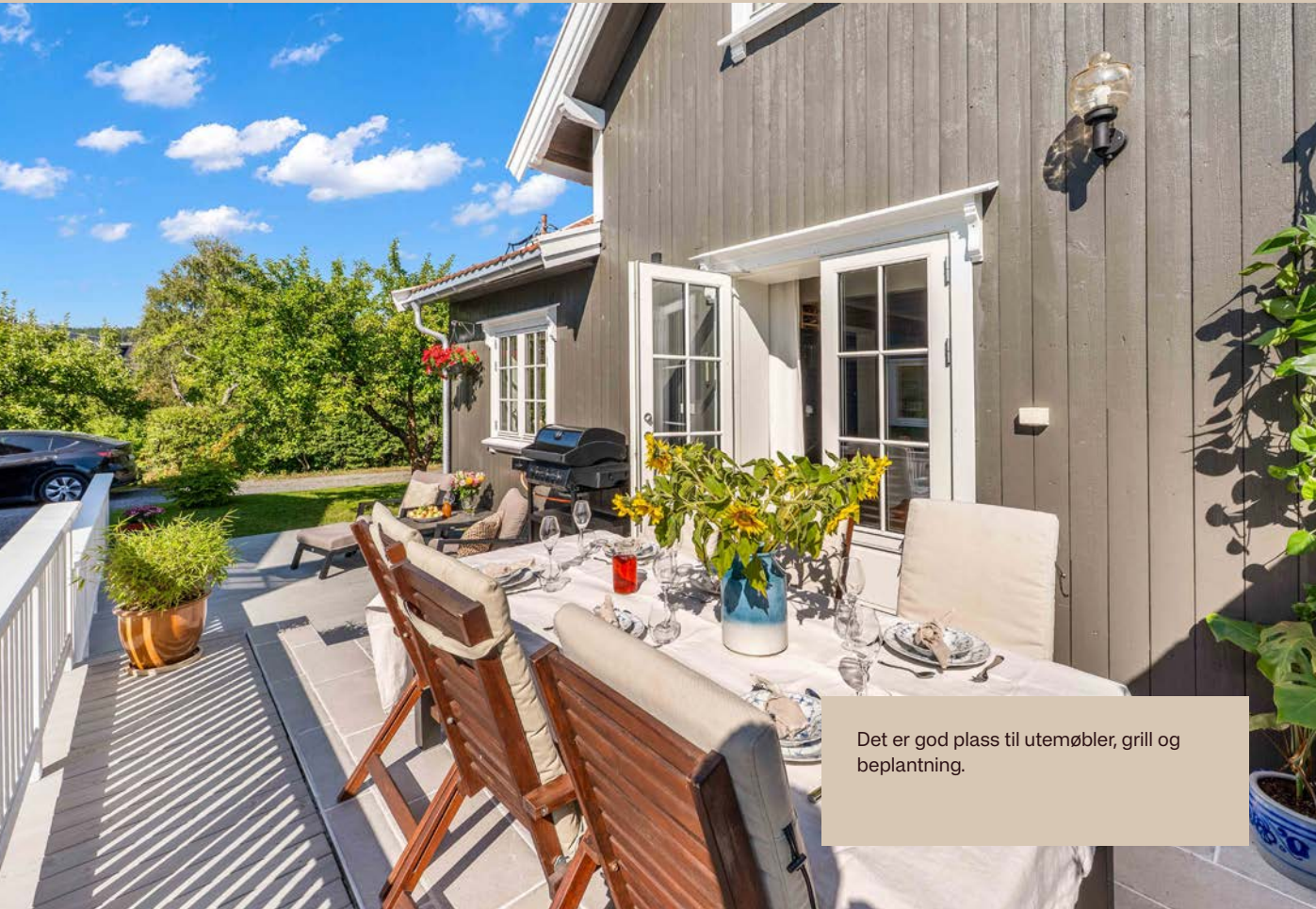
Terrassen byr på gode solforhold.



Utgang fra stue til terrasse i tre og betong, på til sammen 29,7 kvm.



Her kan man trives på sommeren!



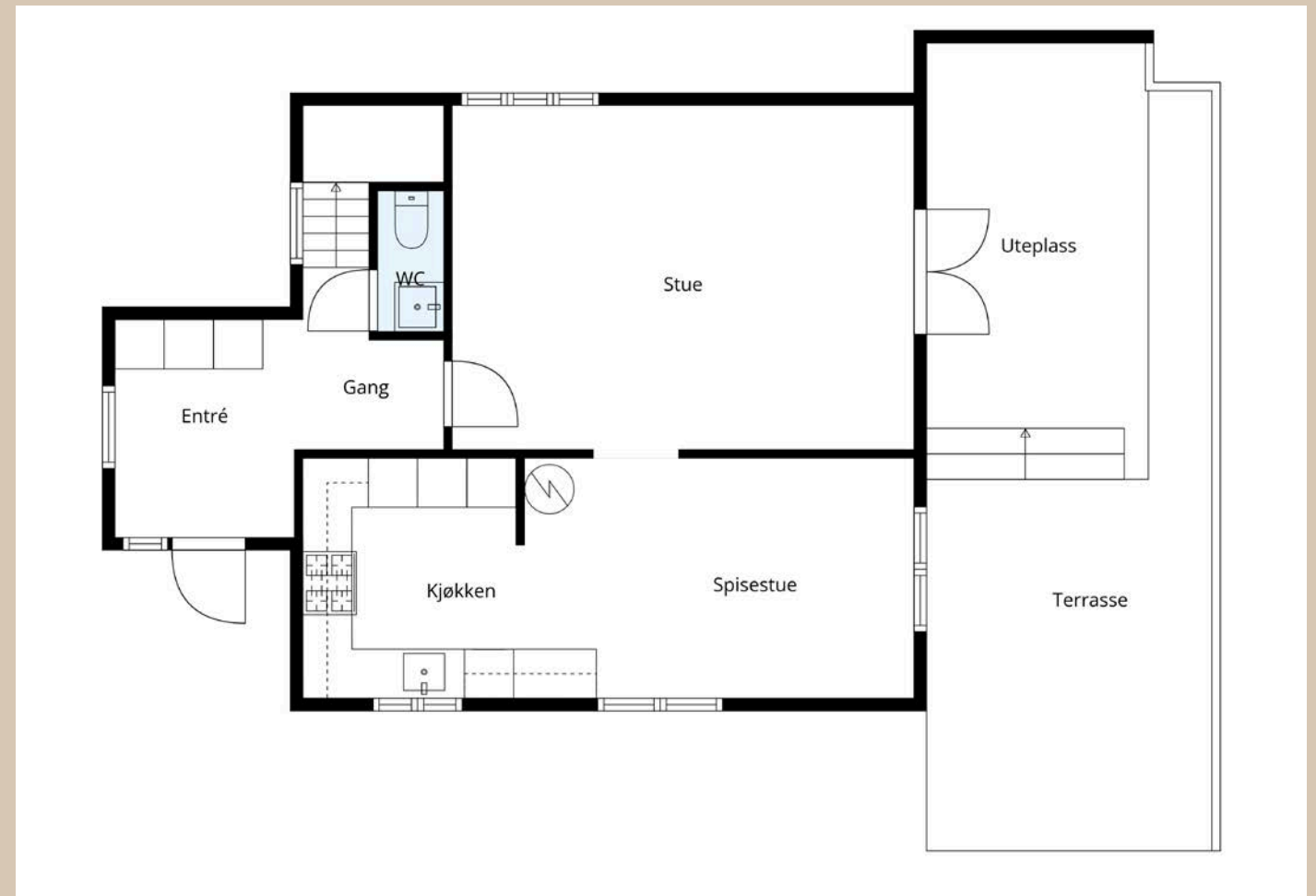
Det er god plass til utemøbler, grill og beplantning.





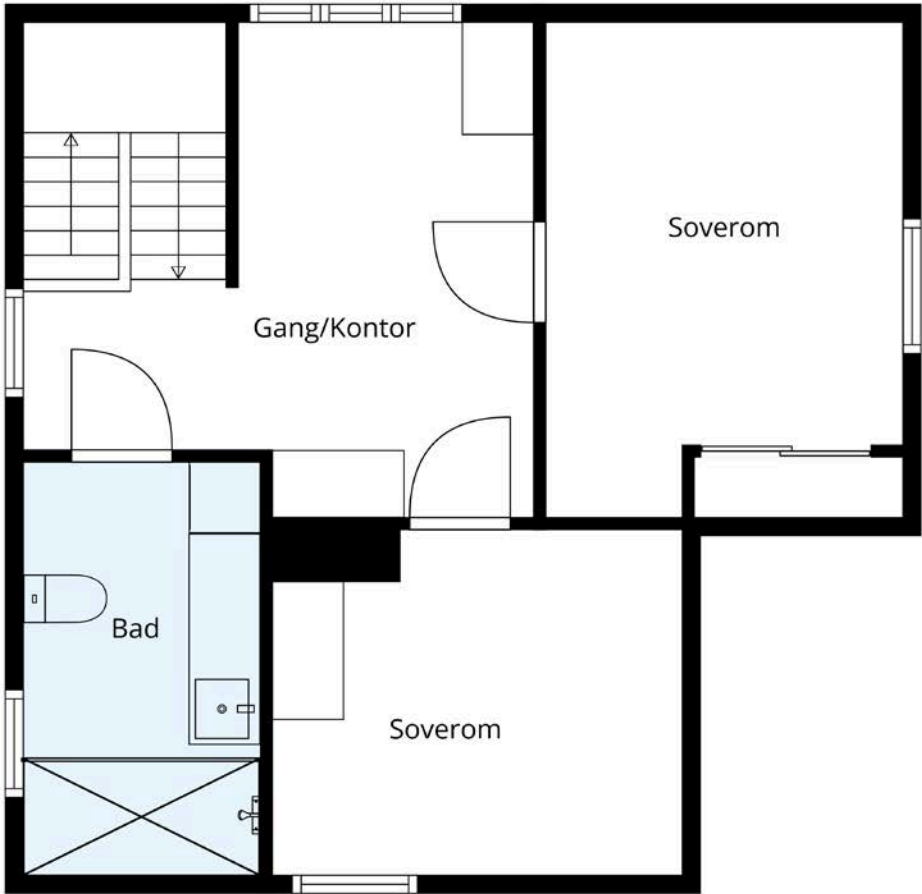
Her kan man invitere venner og familie på hyggelige sommerkvelder!

Plantegning



LERDALSGATA 8

OM EINDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
156 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

157 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 407 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 426 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 426 240

Eiendomsskatt

Kr 941,- (2025)

Kommunale avgifter

Kr 14 684(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter 2024:
Avløp: 4 701,76 kr
Feiing: 559,20 kr
Renovasjon: 4 776,00 kr
Vann: 3 351,02 kr
Sum: 13 387,98 kr

Prognose kommunale avgifter 2025:
Mat/restavfall 140 liter: 4 920,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr: 556,00 kr
Fast gebyr vann: 1 178,52 kr
Fast gebyr avløp: 1 447,16 kr
A-konto vannggebyr: 2 695,12 kr
A-konto avløpsgebyr: 3 887,37 kr
Sum: 14 684,17 kr

Det er installert vannmåler i boligen.
Målnummer: 57436436
Stand: 490
Dato: 11.11.2024
Avlesningstype: Årsavlesning - ekstern kilde
Forbruk 2024: 72

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Eiendommen er tilknyttet fibernett.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 362 887(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 451 548(2023)

Beliggenhet

Lerdalsgata 8 ligger i et veletablert boligstrøk på Strømmen med gangavstand til sentrumskjernen med Strømmen storsenter, offentlig kommunikasjon som tog og buss, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har du alt i umiddelbar nærhet!

Skoler og barnehage: Fra boligen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole med SFO og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til nybygde Bråtejordet ungdomsskole som ligger ca. 10 min med sykkel unna eiendommen. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm Videregående skole, samt OsloMet som har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm. Det er flere barnehager i nærområdet, både private og offentlige. Hagan barnehage og Sagdalen barnehage ligger kun 10 minutts gange unna eiendommen, og Strømmen barnehage er også innen kort gangavstand.

Umiddelbar nærhet til tog og buss: Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er "Strømsveien" og "Stasjonsveien" som ligger ca. 5 min gange fra døren. Gangavstand til Strømmen togstasjon med forbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Strømmen stasjon er kun 21 minutter, fra Lillestrøm stasjon kun 10 min, og til Gardermoen er det 40 min med lokaltog eller du kan ta flytoget fra Lillestrøm på ca. 12 minutter. Tar du bilen fra Strømmen kjører du til Lillestrøm på 5 minutter, 6 minutter til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

Gode shoppingmuligheter: Bor du her, trenger du ikke gå langt for å handle inn dine daglige innkjøp. Det er umiddelbar nærhet til Coop Prix, Kiwi, Meny eller Rema 1000. Fra leiligheten er det kun

hundre meter til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Videre er det nærhet til bank, post, vinmonopol, kino, puber og flere spennende restauranter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden/Lørenskog Storsenter samt Lillestrøm med alle bymessige servicetilbud.

Fritid og trening: Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a nærhet til flotte tur-og friluftsområder langs Sagelva, badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. Flere treningssentre i området som SATS, Fresh Fitness og Wellness gym.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Fra Strømmen bruker du bare noen minutter inn til Lørenskog. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplassene "Frydenlundsgata" og "Stasjonsveien". Strømmen stasjon med tog og buss ligger også rett i nærheten. Sjekk avgangstider på www.ruter.no.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Parkering

Det er parkering i carport eller på gårdsplass.

Det er lagt opp infrastruktur for elbillader på husvegg, noe som gjør det enkelt å installere ladeløsning etter eget behov.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 482.6 m²

Eiet tomt på ca. 482,6 kvm. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplanting.

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsgrensene er usikre på tomten. Kjøper må påregne at arealet er 482,6 kvm. En av grensene ligger som mindre nøyaktighet på 10 cm eller mindre. De andre grensene ligger som mindre nøyaktighet på 11-30 cm. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen. Se vedlagt "grunnkart" i salgsoppgave. Informasjon er hentet fra matrikkelen.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 20.04.2016.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, fasadeendringer og utvidelse av terrasse datert 18.06.2024.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2. etg datert. 09.12.2025.

Det foreligger dokument som viser registrering av bygg unntatt søknadsplikt (carport) datert 10.10.2025.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Ifølge matrikkelen står boligen som tatt i bruk den 14.04.1929.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

Planløsning:

1.etg: Entré, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken

2.etg: Bad, gang/kontor, 2 soverom.

Krypkjeller.

Annet: Utvendig redskapsbod (ca. 6,6 kvm) og carport.

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 21 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken.

BRA-e: 21 m² Carport og redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 41 m² Bad, gang/kontor, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Kjellerom via luke i kjøkkengulv.

Gulvarealet ble målt til ca. 6,9 kvm, og er medtatt i

arealoppstillingen under "ALH" i gjeldene etasje.

Grunnet for lav romhøyde (målt til ca.1,75m) er rommet

ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler.

Det er også kryprom under deler av boligen. Arealet er

ikke måleverdig på grunn av begrenset tilkomst og

lav-ingen høyde.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

-Terrassen ble målt til ca. 29,7 kvm.

-Inngangsparti ble målt til ca. 6,1 kvm.

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Frittstående carport på tomten.

Biloppstillingsplass ble målt til ca. 14 kvm.

Redskapsbod ble målt til ca. 6,6 kvm.

Standard

Entré/gang:

Du ønskes velkommen av et hyggelig inngangsparti på ca. 6,1 kvm. Inn døren kommer du inn til det første rommet i huset, entreen. Her er det flislagt gulv med dekorativt mønster. Det er gulvvarme, noe som bidrar til ekstra komfort. Rommet har gode oppbevaringsløsninger med romslig garderobeskap. Samtidig er det plass til skohylle og knaggrekke.

Toalettrom:

Fra entreen er det direkte adkomst til det praktiske toalettrommet. Rommet har flislagt gulv med

varmekabler og malt panel i himling og vegger. Rommet er innredet med en lys veggmontert toalett og servant med fabrikkklakkerte fronter. Det er speil på vegg over servanten.

Stue:
Hyggelig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement, og den gode romformen gjør stuen enkel å møblere. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 29,7 kvm med plass til flere sittegrupper, grill og beplantning - perfekt for hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret. Fra terrassen er det trapp ned til hagen, som byr på koselige blomsterbed og trær.

Kjøkken:
Herskapeleg og pen kjøkkeninnredning fra 2016, som tilbyr godt med både skap- og benkeplass. Ikea-innredningen har profilerte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i tykkfiner med nedfelt keramisk kum. Det er belysning under overskap. Videre har kjøkkenet integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap. Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil. På kjøkkenet er det plass til egen spisegruppe. Den koselige peisovnen sørger for effektiv oppvarming.

Baderom:
Lekkert baderom fra 2015, i regi av tidligere eier. Rommet er helfliset med panel og downlights i himling. For ekstra komfort er det termostatstyrt gulvvarme. Det er montert en romslig baderomsinnredning med speil over. Videre har badet veggmontert toalett og dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Gang/kontor:
Opp trappen til 2.etg er det første rommet som møter deg gangen. Dette rommet er i dag innredet som et kontor.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng. Rommet har plassbygde garderobeskap på hver side, noe som gir godt med klesoppbevaring. Soverom 2 er et perfekt barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Dette rommet er innredet med garderobeskap.

Lagringplass:
Det er lagringsplass over inngangsparti og i redskapsbod.
Innvendig er det kott under trapp.

Innvendige overflater:
Vegger: Fliser på bad, ellers panel.
Gulv: Fliser på bad og i entrè. Laminat i 1.etg og tregulv i 2.etg. Laminat med varmematter på hovedsoverom.
Himling: Panel i samtlige himlinger.

Teknisk:
-Varmtvannsbereder på ca. 198 liter fra 2015, plassert i krypkjeller.
-Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), med samlestokk i kjeller. Flexirør og kobber.
-Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i krypkjeller.
-Støpejernsrør fra kjeller og ut, overgang til plastør ellers i huset.
-Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på kjøkken og bad.
-Sikringsskap med automatsikringer og noen med jordfeilbrytere. Overbelastningsvern er montert.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

-Elbil-lader medfølger ikke.
-Taklampe i gang i 2.etg medfølger ikke (vil bli erstattet med lik spot som i resten av taket).
-Taklampe på toalettrom medfølger ikke.
-TV-oppheng og skap under TV medfølger ikke.
-Skapene i gang i 2.etg medfølger ikke.

-Benk i entrè kan medfølge om ønskelig.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Har du kjennskap til eiendommen?
-Ja.

Når kjøpte du boligen?
-2019.

Hvor lenge har du eid boligen?
-6 år, 6 mnd.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja.
Beskrivelse: Det har vært dårlig dampsperre i himling som førte til kondens i isolasjon. Dette ble løst ved at dampsperre og glava ble erstattet med dampbrems og trefiberisolasjon.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Forrige eier oppgav totalrenovering av eiers far, som var rørlegger. Det foreligger baderomssertifikat datert des 2015.
Arbeid utført av: Wilson bygg og bad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
-Ja.
Beskrivelse: Del av totalrenovering.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Lekkasje på privat stikkledning (sammen med Lerdalsgata 4,6,6C,8B og 10) reparert 17.11.2025.
Arbeid utført av: HF Anlegg AS.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
-Ja.
Beskrivelse: Tomten har mangelfull drenering, og det er noe fuktinnslag i kjeller. Som forebyggende tiltak ble det etablert en pumpeump av forrige eier.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
-Ja.
Beskrivelse: Har ved to anledninger tatt mus som har

kommet inn gjennom kjeller.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Nytt anlegg i 2015 av Elektro nytt AS. Mindre arbeider ifm tilbygg utført med hjelp av fagkyndige og gjennomgått og kontrollert av Odal elektro AS. Ombygget sikringsskap til 3-fas av Odal elektro AS.
Arbeid utført av: Elektro nytt AS/ Odal elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
-Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
-Ja.
Beskrivelse: Siste kontroll ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS den 10.03.2025, på oppdrag av Elvia.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
-Ja.
Beskrivelse: Montert på egen kurs av Odal elektro AS 20.08.2023.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bytte av tak og nytt tilbygg mot nord er fagmessig utført av eier, som er utdannet byggingeniør.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
-Ja.
Beskrivelse: Eldre ombygging fra innglasset veranda til soverom i 2. etasje.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja. Ferdigattest utstedt desember 2025. Bygg-25/02350.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
-Ja.
Beskrivelse: Nylig vedtatt reguleringsplan for "Strømmen Øst" grenser til tomten. Her er det vedtatt grøntområder inntil tomten.
Det vises til plandokumenter for mer info.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
-Ja.
Beskrivelse: 8C har tinglyst veirett til egen eiendom.

Tilleggscommentar: Carport oppført høst 2025 som tiltak unntatt søknadsplikt etter dialog med Lillestrøm kommune. Bygget er meldt inn til kommunen og forventes matrikkelført innen kort tid.

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Moderniseringer og påkostninger: Selger opplysninger om følgende:
07/2019-11/2019: Renovasjon 2.etg. eksl. bad. Arbeid hovedsaklig utført av eiere. Isolasjon, dampsperre, nye overflater.
06/2020-12/2020: Arbeider på fasade: Skifte av tak, tilbygg mot nord, økte takustikk, ny terrasse. Viser til byggesak BYGG-20/01523. Arbeid utført hovedsaklig av eiere.
2020: Gravd fiber til hus. Utført av eiere.
2022: Malt overflater stue og kjøkken, utført av eiere.
2023: Oppgradert strøm til 3-fas, mindre el-arbeider (kontakt bad, opplegg for elbillatder, mv.). Utført av Odal

Elektro AS, og OneCo AS.
2024: Endringer på terrasse, jf. byggesak BYGG-20/01523. Utført av eiere.
10/2025: Carport. Arbeid utført av eiere.
15/2015. Bad, utført av Wilson Bygg og Bad med underleverandører. Det foreligger baderomssertifikat.
2016: Kjøkken fra Ikea.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Frittstående carport:
Bærende konstruksjoner er utført som rammeverk i tre. Pulttak (skråtak) med sperrer i trekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater. Grus som underlag.

Utvendig redskapsbod:
Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel og takplater. Yttervegger i enkel bindinsverk, kledd med stående samt liggende panel. Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjoner.

Byggemåte:
Enebolig over 2 etasjer med terrasse i hagen.

Frittstående carport og redskapsbod. Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse. Bygningen ble tatt i bruk i 1912 med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er opprinnelig oppført i laftede trekonstruksjon, kledd med stående bordkledning. Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Utvendig:
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takplater. Yttervegger av laft, kledd med stående bord. Takkrenner, nedløpp og beslg i aluzink og stål. Eldre drenering og terreng.

Terrasser:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner og betong/mur konstruksjoner, på til sammen ca. 29,7 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner, på en del, og den andre delen er flislagt på eldre fundament. Rekkverk med stående spiler i trevirke. Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 6,1 m². Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag. Rekkverk utført i stående trevirke med gjennomført dekorativ utskjæring.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag
-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tilstandgrad 2 er tildelt på grunn av:
-Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
-Enkelte nedløpsrør er ikke ført i rør, ned i bakken eller på, bort fra bygningsmassen for å lede vannet bort fra grunnmuren.

Utvendig > Veggkonstruksjon
-Det er ingen, eller kun begrenset, lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på deler av boligen - østveggen.
Bemerkning: Enkelte kledningsbord er skjøtet med kort

avstand mellom skjøtene og har ujevne tilpasninger rundt omramming. Utførelsen vurderes som noe ufagmessig, men forholdet anses i hovedsak å være av estetisk karakter uten vesentlig betydning for funksjon eller levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Rekkverkene har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav (minimum 1,0 meter).
-Det mangler håndløper på én side av trappeløpet ved inngangspartiet, noe som reduserer brukssikkerheten.
Det er registrert normal bruksslitasje og eksponering for klimapåvirkning på terrasse, samt enkelte riss i flisfuger og hulrom i enkelte fliser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
2.Etasje:
Stue: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.
2.Etasje:
Entré/gang: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik på 2 meter (TG2).
-Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

Innvendig > Radon
-Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendig > Kryp kjeller
Kjellerom:
Tilstandsgrad 2 vurderes som følge av flere forhold:
-Det er registrert avflassing i puss og overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
-Overflatesøk viste forhøyede fuktverdier, og det ble

registrert tegn til fuktige forhold i rommet.
-Trappeløsningen ned til rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til sikkerhet.
Eier har montert mekanisk vifte som et kompenserende tiltak for ventilasjon i rommet, som ligger under terreng og derfor er spesielt utsatt for fuktproblematikk.
Kryprom:
-Har svært lav høyde, og det var derfor ikke mulig å foreta fullstendig innvendig inspeksjon. Vurderingen er basert på visuell observasjon fra tilgjengelige deler via luke i yttervegg. Tilstandsgrad 2 er tildelt på generelt grunnlag, jf. NS 3600, grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og kjent risikoprofil for denne typen konstruksjon. Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Det ble ikke registrert tegn til skade i de tilgjengelige områdene, men skjulte forhold kan ikke utelukkes. Videre undersøkelse anbefales. Det oppfordres også til å følge med på ventilasjonsforhold og fuktnivå, da det er risiko for skadeutvikling som følge av fukt og utilstrekkelig lufting.

Innvendig > Innvendige trapper
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ventiler i vegger eller vinduer i 2. etasje, utover mulighet for lufting ved åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på badet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap lokalisert i gang (2.etg). EL-anlegg ble byttet i 2014, utvidet i 2023. Automatsikringer og noen med jordfeilbrytere. Overbelastningsvern er montert.
Hovedbryter og 16 fordelingskurser. Strømmåler plassert i skapet.
-Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.
-Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, fra tidligere eier(e).
Generell kommentar: I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Det er observert stedvis malingsslipp, riss og sprekker i overflaten på grunnmuren rundt boligen. Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Tomteforhold > Terrengforhold
-Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

-Rommet har ikke avtrekk - ventilasjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Øvrig informasjon

Adresse

Lerdalsgata 8, 1467 STRØMMEN

Gnr. 77, bnr. 176
i Lillestrøm kommune.

Selger

Tore Andreas Helgedagsrud og Maja Bjerke Drøyli

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 88753432

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Frittstående peisovn på kjøkkenet.

Det er gulvvarme på badet og i entrè.

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanen.

Eiendommen grenser til et område som ligger innenfor reguleringsplan "Strømmen Øst". Området vest for eiendommen er regulert til grøntstruktur. Hensikten med områdereguleringsplanen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av Strømmen Øst. Planen skal tydeliggjøre en urban struktur i Strømmens sentrale områder og sikre gode overganger mot den karakteristiske villabebyggelsen som er typisk for Strømmen. Videre skal den legge til rette for sentrumsutvikling; med bolig, forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, veg og park. Det må påregnes byggearbeider og støy i fremtiden.

Eiendommen er registrert som SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Eiendommen ligger i et område med marin leire, hvor sannsynligheten er kategorisert som "stor". Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Tinglyste heftelser

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

3205/77/176:
02.09.1976 - Dokumentnr: 5448 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1365
Forklaring: Lerdalsgata 8 gir Lerdalsgata 8C rett til kjørevei i en bredde på minimum 5 meter over Lerdalsgata 8.

25.03.1977 - Dokumentnr: 2075 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1365
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Gir rett til å benytte adkomstvei frem til Lerdalsgata.

18.09.1963 - Dokumentnr: 2835 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:1133
Forklaring: Lerdalsgata 8 har adkomstrett i en bredde på 5 meter over den fraskilte parsell av gnr. 77, bnr. 176 (Lerdalsgata 8B) frem til felles adkomstvei som fører til Lerdalsgata.

05.01.1968 - Dokumentnr: 66 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:174
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:175
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:261
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Eier av Lerdalsgata 8 har tillatelse til å ha liggende privat vannledning fra offentlig ledning i Lerdalsgata i felles vei, samt tillatelse til vedlikehold av denne.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknytt offentlig vann og avløp.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei, som etter nåværende eiers kunnskap, eies likt mellom alle husstander i stikkveien (ikke matrikkelført noe sted). Det foreligger en tinglyst veirett som gir rett til å benytte adkomstvei frem til Lerdalsgata. Vedlikeholdskostnader deles likt. Hovedsaklig er dette brøyting og strøing, og deres andel var 4945,- for sesongen 2025/2026. Avtalen har de siste årene blitt KPI-justert. Ellers må normalt vedlikehold og initiativ påregnes.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 63 500,00

Tilrettelegging: kr 16.900

Visninger/overtagelser: kr 3200 pr. stk.

Markedspakke: kr 25.500

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 12 688,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 688,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

22.12.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LERDALSGATA 8

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maja Bjerke Drøyli	Tore Andreas Helgedagsrud
Gateadresse	
Lerdalsgata 8	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	1467
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	88753432

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MBD, TAH

Document reference: 04250009

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært dårlig dampsperre i himling som førte til kondens i isolasjon. Dette ble løst ved at dampsperre og glava ble erstattet med dampbrems og trefiberisolasjon.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier oppgav totalrenovering av eiers far, som var rørlegger. Det foreligger baderomssertifikat datert des 2015.

Arbeid utført av

Wilson bygg og bad

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Del av totalrenovering.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lekkasje på privat stikkledning (sammen med Lerdalsgata 4,6,6C,8B og 10) reparert 17.11.2025

Arbeid utført av

HF Anlegg AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tomten har mangelfull drenering, og det er noe fuktnisslag i kjeller. Som forebyggende tiltak ble det etablert en pumpeump av forrige eier.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har ved to anledninger tatt mus som har kommet inn gjennom kjeller.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt anlegg i 2015 av Elektro nytt AS. Mindre arbeider ifm tilbygg utført med hjelp av fagkyndige og gjennomgått og kontrollert av Odal elektro AS. Ombygget sikringssskap til 3-fas av Odal elektro AS.

Arbeid utført av

Elektro nytt AS/ Odal elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

Document reference: 042500009

Initialer selger: MBD, TAH

2

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Siste kontroll ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS den 10.03.2025, på oppdrag av Elvia.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert på egen kurs av Odal elektro AS 20.08.2023

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av tak og nytt tilbygg mot nord er fagmessig utført av eier, som er utdannet byggingeniør.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eldre ombygging fra innglasset veranda til soverom i 2. etasje.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest utstedt desember 2025. Bygg-25/02350.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nylig vedtatt reguleringsplan for "Strømmen Øst" grenser til tomten. Her er det vedtatt grøntområder inntil tomten. Det vises til plandokumenter for mer info.

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

8C har tinglyst veirett til egen eiendom.

Document reference: 042500009

Initialer selger: MBD, TAH

3

Tilleggskommentar

Carport oppført høst 2025 som tiltak unntatt søknadsplikt etter dialog med Lillestrøm kommune. Bygget er meldt inn til kommunen og forventes matrikkelført innen kort tid.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MBD, TAH

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maja Bjerke Drøyli	404c5cae086bca821b52b b3e844b99deb7a2bf8c	10.12.2025 21:31:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Andreas Helgedagsrud	0b858b99f6edcf615af4a5 9ab99977c8b1bd30c2	10.12.2025 21:27:44 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 042500009

Document reference: 042500009

Tilstandsrapport

 ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT
 Lerdalsgata 8, 1467 STRØMMEN
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 77, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 Rapportdato: 10.12.2025 Oppdragsnr.: 22179-25202 Referansenummer: BC9539

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986. Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse. Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater. Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring. Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning. Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad
 Uavhengig Takstingeniør
 rb@taksator.no
 900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med terrasse.
Beliggende på Strømmen.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Men med noen moderniseringsbehov knyttet til blandt annet utvendig drenering, terreng og rom under terreng "kryprom, kjellerom" på sikt.

Utvendig:
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takplater.
Yttervegger av laft, kledd med stående bord.
Takkrenner, nedløpg og beslg i aluzink og stål.
Eldre drenering og terreng.

Terrasser:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner og betong/mur konstruksjoner, på til sammen ca. 29,7 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner, på en del, og den andre delen er flislagt på eldre fundament.
Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 6,1 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag.
Rekkverk utført i stående trevirke med gjennomført dekorativ utskjæring.

Teknisk:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, og mekanisk på kjøkken og bad.
Oppvarming via ildsted på kjøkken, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Toalettrom med gulvfliser.
Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers malt panel i himling og vegger.
Servant med fabrikkklakkerte fronter. Speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett (kvernerdo).

Bad:
Flislagt baderom fra 2014, i regi av tidligere eier(e).
Sluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i treverk med nedfelt kum.
Langt speil med trerammert montert over.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i tykk finer med nedfelt keramisk kum.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Parkering inne på egen tomt og i carport.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

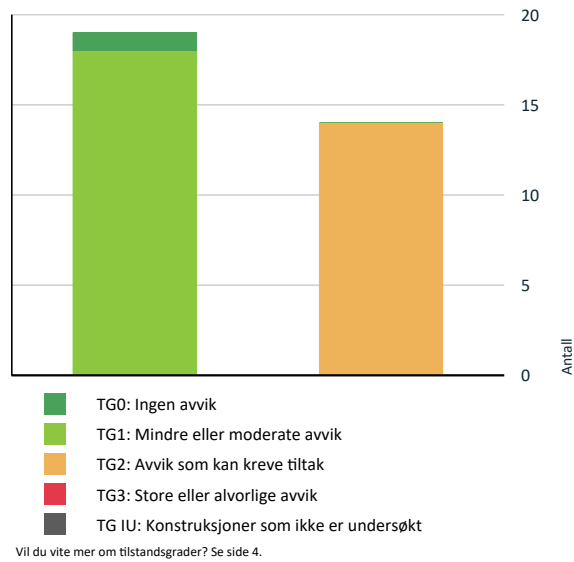
ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

12.2025: Søkt om bruksendring på 2.etg. for å få godkjent historisk endring fra innglasset terrasse til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør,

montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT



Byggeår
1912

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligbygg på over 2 etasjer, terrasse og frittstående carport.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
2020	Tilbygg	Bygget vindfang ved inngangsparti.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med takoppløft av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Takkonstruksjon/-tekkning vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er innsisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Da taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av:

- Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Enkelte nedløpsrør er ikke ført i rør, ned i bakken eller på, bort fra bygningsmassen for å lede vannet bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må snøfangere monteres på alle takflater. Og gjeldene nedløp bør føres i rør, vekk fra boligen.

Konsekvens - Snøfangere hindrer snøras og beskytter områder der personer ferdes nær takkonstruksjonen.

Nedløpsrør: Å ikke føre takvann bort i lukket rørføring kan føre til fuktpåkjenning på grunnmur og redusert levetid på bygningsdeler. Det øker også faren for vanninntrengning i kjeller og kan gi dårligere drenering rundt bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i laft av trekonstruksjoner.
Kledd med stående bord.

Ytterveggene er opprinnelig isolert i henhold til eldre byggestandard og metode, og deler av boligen ble i 2015 tilleggsisolert utvendig av tidligere eier(e), basert på opplysninger fremlagt.
Dokumentasjon på utførelse og materialvalg er ikke fremlagt, og tiltaket er derfor ikke nærmere kontrollert.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen, eller kun begrenset, lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på deler av boligen - østveggen.

Bemerkning:

Enkelte kledningsbord er skjøtet med kort avstand mellom skjøtene og har ujevne tilpasninger rundt omramming. Utførelsen vurderes som noe ufagmessig, men forholdet anses i hovedsak å være av estetisk karakter uten vesentlig betydning for funksjon eller levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utbedring kan utføres lokalt ved å etablere åpninger i bunn og topp av kledningen, på gjeldene vegg.
Alternativt kan tiltak utføres i forbindelse med fremtidig modernisering eller omtekking. Det ble ikke observert synlige symptomer på følgeskader ved visuell inspeksjon.

Begrenset lufting kan over tid medføre at kledningen settes for høyere fuktbelastning enn nødvendig. Dette kan redusere uttørkingsevnen bak kledningen og kan over tid svekke den tiltenkte funksjonen til luftespalten. I enkelte tilfeller kan dette føre til kondensoppbygging og fuktrelaterte skader på kledning og underliggende konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av taksperrer i trekonstruksjoner.

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Det gjøres oppmerksom på at tilstrekkelig inspeksjon derfor ikke er mulig. I henhold til NS3600 skal det da utføres nødvendige vurderinger basert på synlige symptomer i tilgrensende rom og konstruksjoner.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerket avvik eller antydninger til svikt.

Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av undertak og gjennomføringer, da disse områdene ikke lot seg inspisere på befaringsdagen. Dette bør særlig vurderes ved en eventuell modernisering.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og



Tilstandsrapport

synlige observasjoner.

Bemerkning:

Det ble observert eldre fuktmerker på teglpipe. Det ble gjennomført overflatesøk med fuktindikator, og det ble ikke registrert unormale verdier.

Overflaten fremstod som tørr på befaringstidspunktet, og det var ingen tegn til aktiv fukt.

Anbefaling: Det anbefales å følge med på forholdet for å sikre at det ikke utvikler seg videre.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015, 2019 og eldre.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, montert i 2020.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner og betong/mur konstruksjoner, på til sammen ca. 29,7 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner, på en del, og den andre delen er flislagt på eldre fundament.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,86 m.

Inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 6,1 m².
Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag.

Rekkverk utført i stående trevirke med gjennomført dekorativ utskjæring.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,92 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverkene har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav (minimum 1,0 meter).

- Det mangler håndløper på én side av trappeløpet ved inngangspartiet, noe som reduserer brukssikkerheten.

Det er registrert normal bruksslitasje og eksponering for klimapåvirkning på terrasse, samt enkelte riss i flisfuger og hulrom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må håndløpere ettermonteres på begge sider av trappeløpet, og rekkverkshøyden må økes.

Lave rekkverk kan i værste fall medføre personskaade.
Utbedring av avvik bør vurderes, men det er ikke noe formelt krav pr. idag.

Andre utvendige forhold

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller nødvendigvis ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Laminat i 1.etasje og tregulv i 2.etasje.

Gulvvarme på badet og i entré.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers panel.

Himlinger:
Panel i samtlige himlinger.

Downlights i de fleste rom.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m (1.etg).
Romhøyden ble i stue/gang målt til ca. 2,55 m (2.etg, høyeste punkt).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:



Tilstandsrapport

Laminatgulvet er stedvis lagt ufagmessig med hensyn til skjøting, og det er observert stedvis knirk i gulvet. Forholdet fremstår i hovedsak som av estetisk karakter, og eventuelle tiltak vurderes som en del av modernisering etter kjøpers behov og prioriteringer.

Konsekvens - Skjøtene kan gli fra hverandre over tid, og eventuell økt gulvknirk kan oppstå som følge av mangelfull montering.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag og etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene og 2020 (tilbygget).

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

2.Etasje:
Stue: Det ble målt 16 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

2.Etasje:
Entré/gang: Det ble målt 11 mm planavvik på 2 meter (TG2).
Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få lavere tilstandsgrad 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.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i boligen. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.



Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i spisestue/kjøkken.

Det er montert ildsikker plate i front/under peisen.
Pipeløp i stål, inne teglsteinspipe.
Feiluke er lokalisert i kjellerom.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Bemerkning:

Det er observert rust på sotluken, men forholdet vurderes å være av mindre betydning da det er montert en innvendig sotluke på stålrøret som ivaretar funksjonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TO 2 Kryp kjeller

Kjellerrom:

Atkomst via luke i kjøkkengulv.

Overfalter består av pusset tegelstein på vegger, støpt såle mot grunn, og trebjelkelag i himling.

Mekanisk ventil er montert i rommet, samt isolering med blå ekstrudert polystyren (XPS) plater er utført på deler av yttervegg. Utførelsen fremstår som provisorisk.

Det ble gjennomført et overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige overflater i rommet.
Overflatesøk gir kun indikasjoner og må tolkes med forbehold, da verdiene kan påvirkes av årstid, klima og værforhold.
Målingene viste forhøyede verdier nær gulvnivå, noe som kan indikere fuktpåvirkning fra grunnen eller kapillært opptrekk i mur. Det ble ikke registrert synlig fuktskade, men målingene tilsier at konstruksjonen bør følges opp med jevnlige kontroller eller videre undersøkelser for å utelukke risiko for fuktrelaterte skader.

Kryprom:



Tilstandsrapport

Det ble foretatt visuell inspeksjon av kryprommet via en liten luke i yttervegg (vindusåpning).
Kryprommet med pukk og jordbunn og fremstår som lavtliggende med svært begrenset høyde, noe som hindrer ferdsel og full inspeksjon.
Det ble kun gjennomført observasjon i umiddelbar nærhet til åpningen, og store deler av kryprommet er derfor ikke vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjoner under terreng er utsatte konstruksjoner, særlig med hensyn til påkjenninger fra fukt, vanninntrengning og klima. Det anbefales derfor å følge med på forholdene gjennom året, da symptomer kan variere med værforhold og årstid.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Forholdene kan fremstå annerledes på et annet tidspunkt av året, og dette presiseres som en del av forutsetningene for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerom:

Tilstandsgrad 2 vurderes som følge av flere forhold:

- Det er registrert avflassing i puss og overflater, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
- Overflatesøk viste forhøyede fuktverdier, og det ble registrert tegn til fuktige forhold i rommet.
- Trappeløsningen ned til rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Eier har montert mekanisk vifte som et kompenserende tiltak for ventilasjon i rommet, som ligger under terreng og derfor er spesielt utsatt for fuktproblematikk.

Kryprom:

- Har svært lav høyde, og det var derfor ikke mulig å foreta fullstendig innvendig inspeksjon. Vurderingen er basert på visuell observasjon fra tilgjengelige deler via luke i yttervegg. Tilstandsgrad 2 er tildelt på generelt grunnlag, jf. NS 3600, grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og kjent risikoprofil for denne typen konstruksjon.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Det ble ikke registrert tegn til skade i de tilgjengelige områdene, men skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Videre undersøkelse anbefales. Det oppfordres også til å følge med på ventilasjonsforhold og fuktnivå, da det er risiko for skadeutvikling som følge av fukt og utilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerom:

- For å lukke avviket bør tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring vurderes, og trappeløsningen bør utbedres i henhold til gjeldende krav. Følge med på forholdene er å anbefale.

Konsekvens – Vedvarende fuktighet kan gi risiko for sopp-/råteskader og redusert konstruksjonssikkerhet. Mangelfull trapp kan medføre fare for fall og personskade.

Kryprom:

- For å lukke avviket bør videre undersøkelser gjennomføres av utilgjengelige områder. Det anbefales også å legge ut isolerende plastmatter (vintermatter) over bakken, for å redusere fukt og kondens fra grunnen som kan påvirke bjelkelaget over tid.

Konsekvens - Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre risiko for skjulte fukt- og råteskader i bærende trekonstruksjoner.



Tilstandsrapport

IG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,78 m.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. For å lukke avviket må rekkverk utbedres i henhold til gjeldene krav.

Konsekvens - Kan potensielt føre til personskade.

IG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2014, i regi av tidligere eier(e).

Det er fremlagt "Baderomssertifikat" på når og hvilket firma som har utført arbeidet på baderommet.
Annen type dokumentasjon foreligger ikke.
Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enkelt opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

IG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes for å kunne unngå oppsvelling i vinduløsning.

2.ETASJE > BAD

IG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 50 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

IG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og mansjett, fra 2014.
Sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Bemerkning:
Dagens løsning i sluket fremstår som noe usikker, da det er observert at synlig mansjett i sluket som ikke ser ut til å være mettet. Dette kan potensielt medføre at vann trekkes inn i konstruksjonen over tid. Uten tilstrekkelig dokumentasjon er det ikke mulig å konstatere materialvalg.

Tilstandsgrad er satt basert på alder, samt de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i treverk med nedfelt kum.
Langt speil med trerammet montert over.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet (fuktstyrt).
Avtreksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjellerstue), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet) viste en måling på 52,4 % ved 23,4 °C, noe som indikerer normale verdier for inneklima og ikke gir grunnlag for mistanke om unormal fuktbelastning i området (på befaringstidspunktet).

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1.ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2015.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i tykk finer med nedfelt keramisk kum.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Komfyrvakt er ikke installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1.ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvfliser.

Overflater:
Flislagt gulv med varmekabler.
Ellers malt panel i himling og vegger.

Installasjoner:
Servant med fabrikkklakkerte fronter. Speil på vegg over servanten.
Veggmontert toalett (kvernerdo).

(Det er montert lekkasjevarsler i rommet bak toalettrommet, som en forbyggende løsning dersom det skulle oppstå en evt. vannlekkasje på sisternen/toalettet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet har ikke avtrekk - ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket må mekanisk avtrekk ettermonteres.

Konsekvens - Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt fuktbelastning over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Hovedstoppekran og vannmåler er lokalisert i krypkjeller.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.



Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern, nyere og eldre.

Stakeluke lokalisert i krypkjeller.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Bemerkning:
Det er noen eldre deler av støpejernsavløp i krypkjelleren som har passert over halvparten av forventet levetid, og disse bør påregnes utskiftet i nær fremtid. Eldre rør kan ha redusert tetthet sammenlignet med nyere avløpsrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via enkelte veggventiler.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er ventiler i vegger eller vinduer i 2. etasje, utover mulighet for lufting ved åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

TG 1

Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjellerrom.
Volum: 198 liter.
Produksjonsår: 2015.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert, men det er montert lekkasjevarsler med senor i rommet som kompenserende tiltak.



TG 1

Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TG 2

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap lokalisert i gang (2.etg).
EL-anlegg ble byttet i 2014, utvidet i 2023.
Automatsikringer og noen med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern er montert.
Hovedbryter og 16 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid. Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-kontroll:
"Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 10.03.2025 i Lerdalsgata 8, 1467 STRØMMEN.
Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Maja Bjerke Drøyli"

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

- Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, fra tidligere eier(e).
- En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 2 Fuksikring og drenering

Eldre drenering med ukjent alder og utførelse.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser bør sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng bør ha vannavvisende overflate.
Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørsmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur som ringmur, uten støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert stedvis malingsslipp, riss og sprekker i overflaten på grunnmuren rundt boligen.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid. Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.

Konsekvens - Malingsslipp og flassing indikerer klima- og slitasjepåvirkning i grunnmuren, og det må påregnes vedlikehold/utbedring over tid med tilhørende kostnader.

 Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med delvis skrått terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk, for å unngå unødvendig fuktbelastning på drenering og bygningen for øvrig. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m ut fra bygningen være god helling vekk fra bygningens grunnmur og konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering og observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Modernisering av konstruksjonen vil være mest aktuelt i forbindelse med en eventuell fremtidig oppgradering av dreneringssystemet. Tiltak kan blant annet innebære utbedring av fallforholdene, slik at overflatevann ledes bort fra bygningskroppen. Forholdet bør følges opp over tid – særlig ved tegn til fukt i rom under terreng eller ved utilstrekkelig bortledning av overvann i tilknytning til utvendig drenering.

Konsekvens – Mangelfull bortledning av overvann kan over tid føre til vannpåvirkning mot grunnmur og nedre deler av bygningen, med økt risiko for fuktbelastning og sekundære konstruksjonsskader.

Bygninger på eiendommen

Carport & redskapsbod



Anvendelse	
Byggeår	Kommentar
Standard	
Vedlikehold	
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.	

Beskrivelse

Frittstående carport.
Bærende konstruksjoner er utført som rammeverk i tre.
Pulttak (skråtak) med sperrer i trekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater.
Grus som underlag.

Utvendig redskapsbod

Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel og takplater.
Yttervegger i enkel bindinsverk, kledd med stående samt liggende panel.
Terrassebord montert på bjelkelag i trekonstruksjoner.

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

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

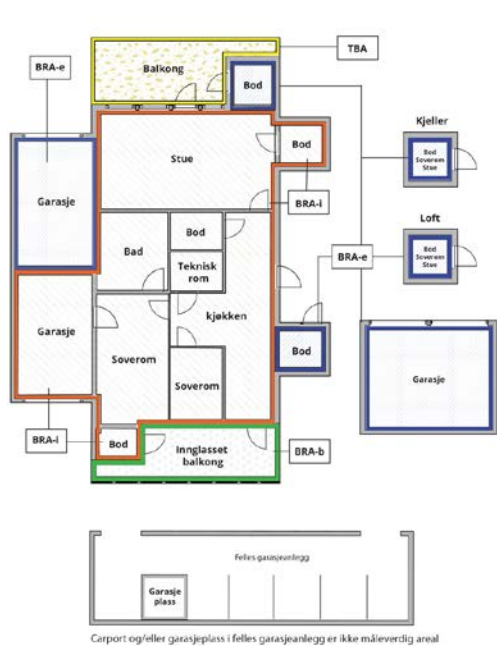
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendring og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	62			62	36		62
2.Etasje	41			41			41
Kjellerom						7	7
SUM	103				36	7	110
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken		
2.Etasje	Bad, stue, 2 soverom		
Kjellerom	Kjellerom		

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.

Kommentar

1.Etasje:
Entré/gang, toalettrom, stue, spisestue/kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 29,7 m².

Inngangsparti ble målt til ca. 6,1 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

2.Etasje:
Stue, bad og 2 soverom.

Frittsåtende carport på tomten.
Biloppstillingsplass ble målt til ca.14 m².

Kjellerom via luke i kjøkkengulv.
Gulvvarealet ble målt til ca. 6,9 m². og er medtatt i arealoppstillingen under "ALH" i gjeldene etasje.
Grunnet for lav romhøyde (målt til ca.1,75m) er rommet ikke måleverdig i henhold til gjeldende måleregler.

Det er også kryprom under deler av boligen. Arealet er ikke måleverdig på grunn av begrenset tilkomst og lav-ingen høyde.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømningsveier.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dette i henhold til tegner som har blitt tilsendt.

12.2025: Søkt om bruksendring på 2.etg. for å få godkjent historisk endring fra innglasset terrasse til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se "Opplysninger om eiendommen" under "Begyggelsen" for mer informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport & redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport og bod		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport og bod		Carport, redskapsbod	

Kommentar

Redskapsbod ble målt til ca. 6,6 m².

Carporten ble målt til ca.14 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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 OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT	103	0
Carport & redskapsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Maja Bjerke Drøyli	Kunde
	Helgedagsrud Tore Andreas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	176		0	482.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Lerdalsgata 8

Hjemmelshaver
Drøyli Maja Bjerke, Helgedagsrud Tore Andreas

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Privat, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Lerdalsgata 8 ligger i et etablert boligområde i Strømmen, med kort avstand til både lokale servicetilbud og Strømmen sentrum. Beliggenheten gir nærhet til daglige gjøremål og gjør området praktisk for både pendlere og fastboende.

I nærområdet finnes det blant annet dagligvarebutikk, barnehager, skoler og ulike fritids- og servicetilbud. Det er også tilgang til grøntområder og turmuligheter i rimelig nærhet, som gir gode muligheter for uteaktiviteter og rekreasjon.

Kollektivtilbudet i Strømmen er godt, med togforbindelser fra Strømmen stasjon mot blant annet Oslo og Lillestrøm, samt bussforbindelser til nærliggende områder. For bilister er det kort vei til hovedveinettet og videre forbindelse til blant annet E6, som gir enkel adkomst til Oslo og omkringliggende kommuner.

Om tomten
Selveier tomt: 483 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen
Enebolig over 2 etasjer med terrasse i hagen.
Frittstående carport og redskapsbod.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1912 med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur er opprinnelig oppført i laftede trekonstruksjon, kledd med stående bordkledning.
Saltak med takoppløft i trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Rammetillatelse16/03-1928
lgangset.till17/04-1928
Tatt i bruk (GAB)14/04-1929
- I følge Norges eiendommer

Oppdragderinger gjort på eiendommen i henhold til opplysninger gitt:
07/2019-11/2019: Renovasjon 2.etg. eksl. bad. Arbeid hovedsaklig utført av eiere. Isolasjon, dampsperre, nye overflater.
06/2020-12/2020: Arbeider på fasade: Skifte av tak, tilbygg mot nord, økte takustikk, ny terrasse. Viser til byggesak BYGG-20/01523. Arbeid utført hovedsaklig av eiere.
2020: Gravd fiber til hus. Utført av eiere.
2022: Malt overflater stue og kjøkken, utført av eiere.
2023: Oppgradert strøm til 3-fas, mindre el-arbeider (kontakt bad, opplegg for elbillatder, mv.). Utført av Odal Elektro AS, og OneCo AS.
2024: Endringer på terrasse, jf. byggesak BYGG-20/01523. Utført av eiere.
10/2025: Carport. Arbeid utført av eiere.
15/2015. Bad, utført av Wilson Bygg og Bad med underleverandører. Det foreligger baderomssertifikat.
2016: Kjøkken fra Ikea.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylles av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	05.11.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.11.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks 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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

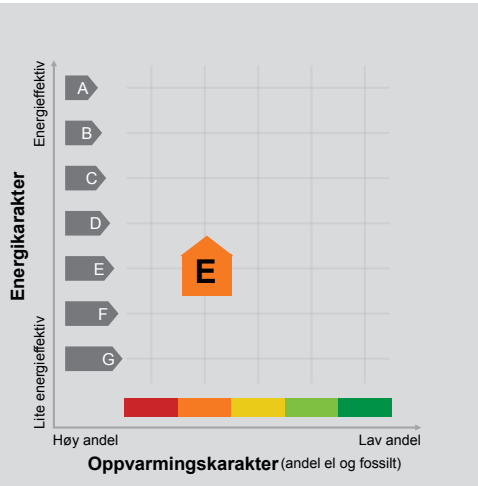
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BC9539>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse	Lerdalsgata 8
Postnummer	1467
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	150956528
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-236523
Dato	16.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

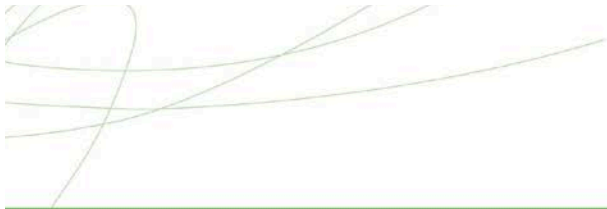
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 498 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 511 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

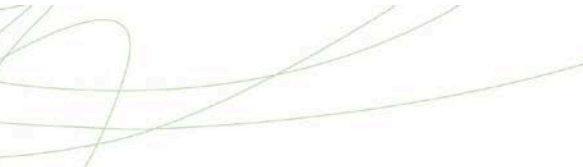
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På nettstedet www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

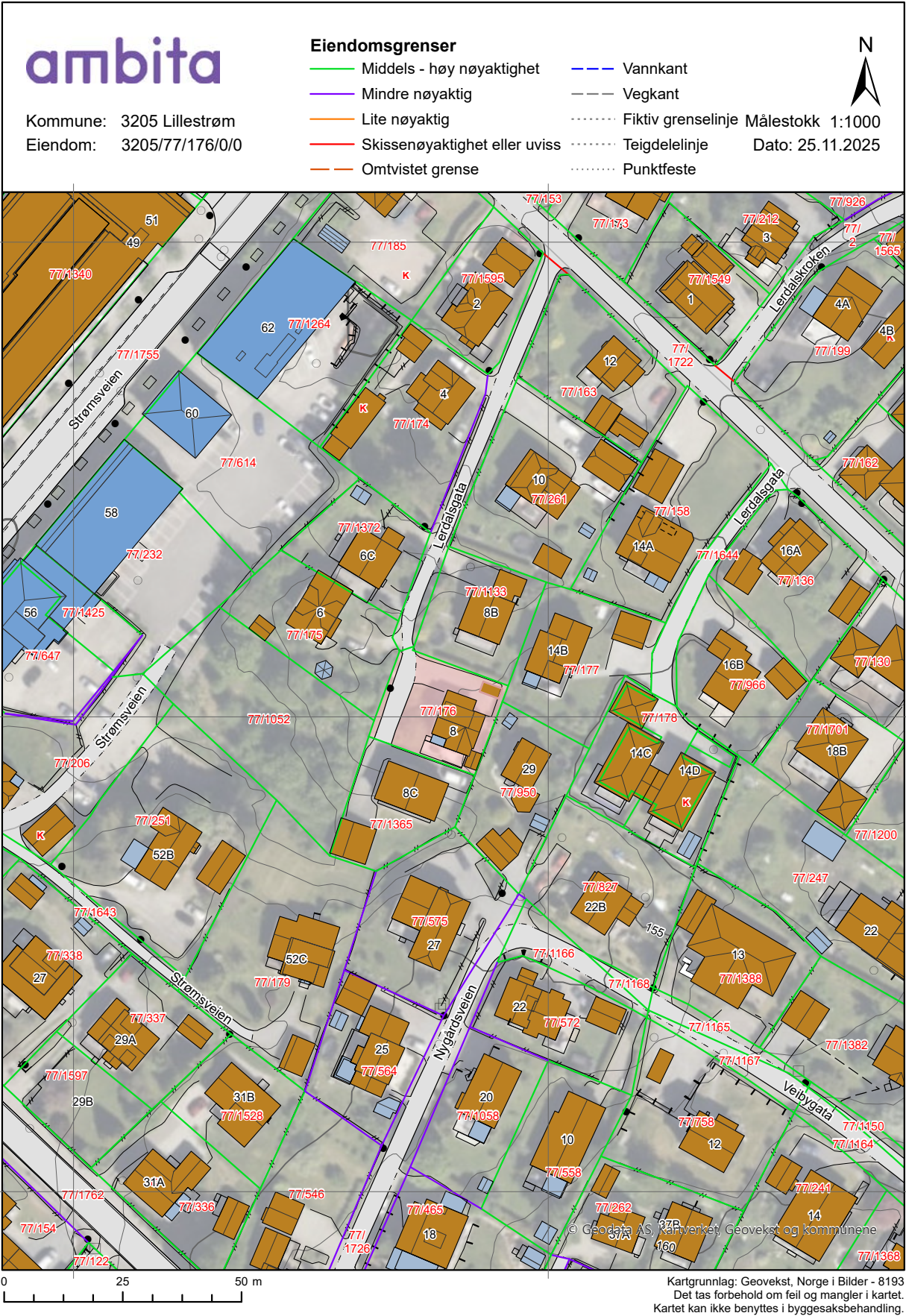
Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

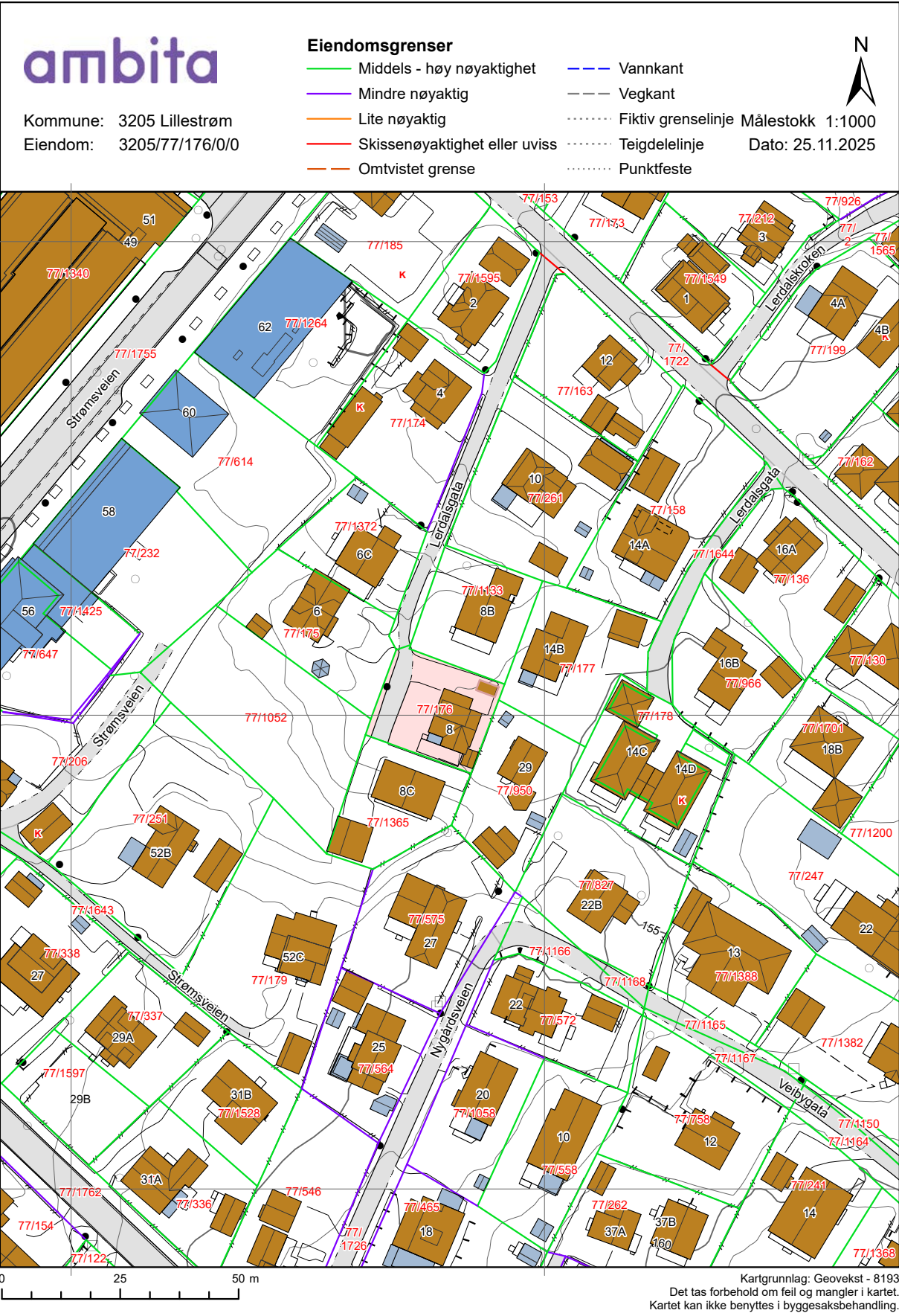
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

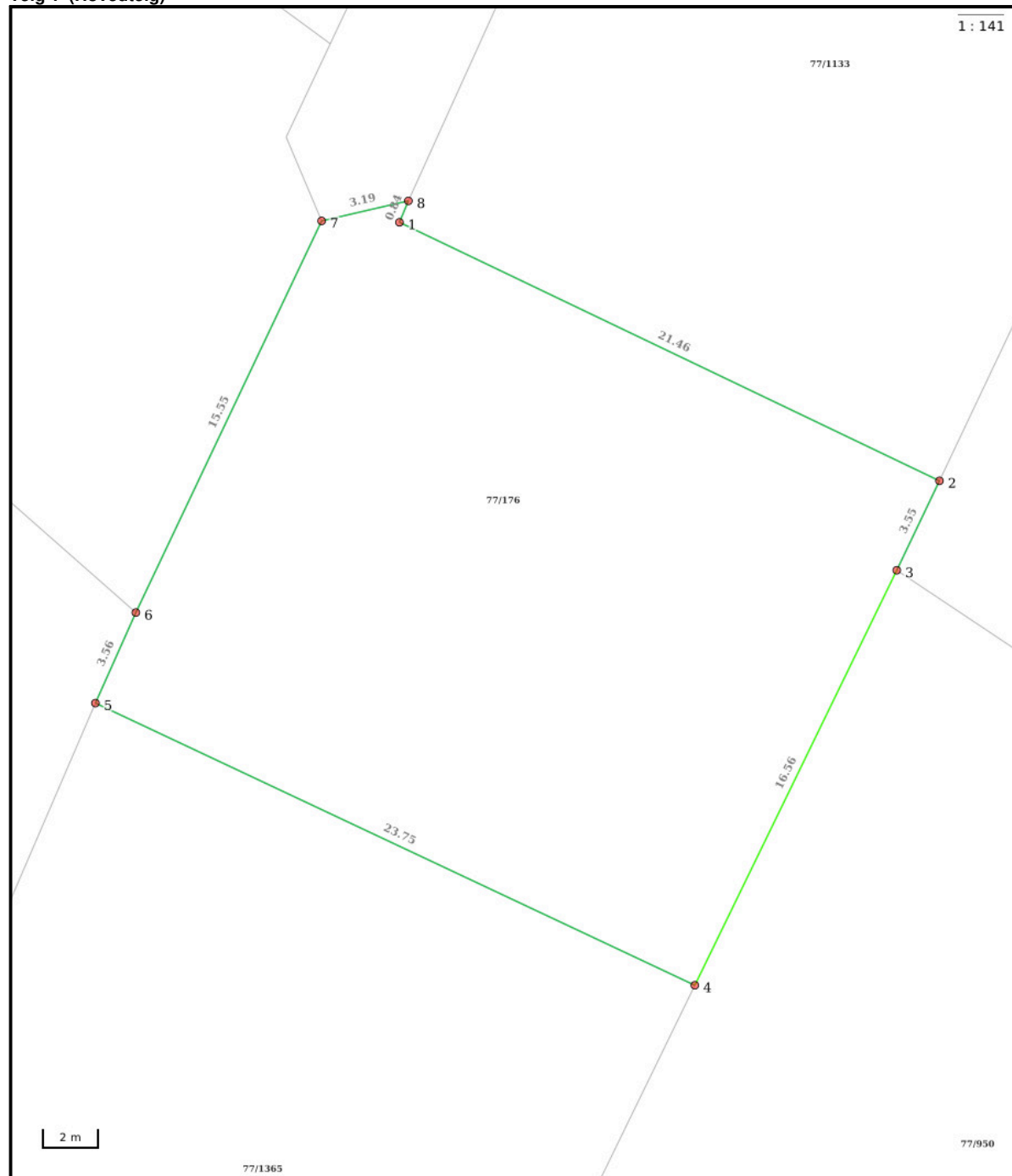
Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer

- — Vannkant
- — Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.11.2025 09:21 – Sist oppdatert 25.11.2025 09:21
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Reguleringsplan på bakken

77/176/0/0

Tegnforklaring:

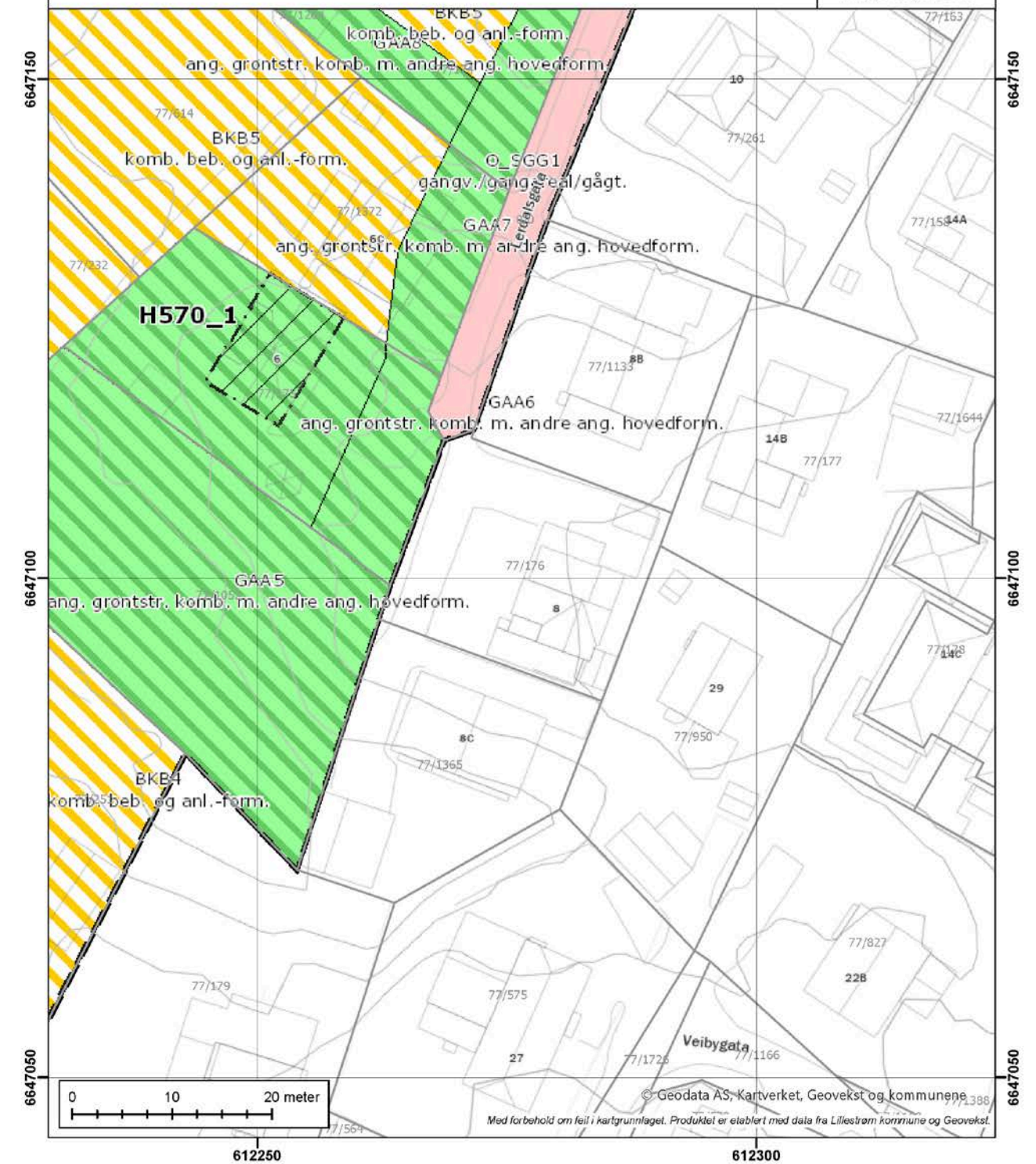
-  1800 - Kombineret bebyggelse og anlægsformål
-  2016 - Gangveg, areal, gågate
-  3900 - Angitt grenstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
-  RpAngittHensynSone
-  Formålsgrense
-  Gjeldende plan



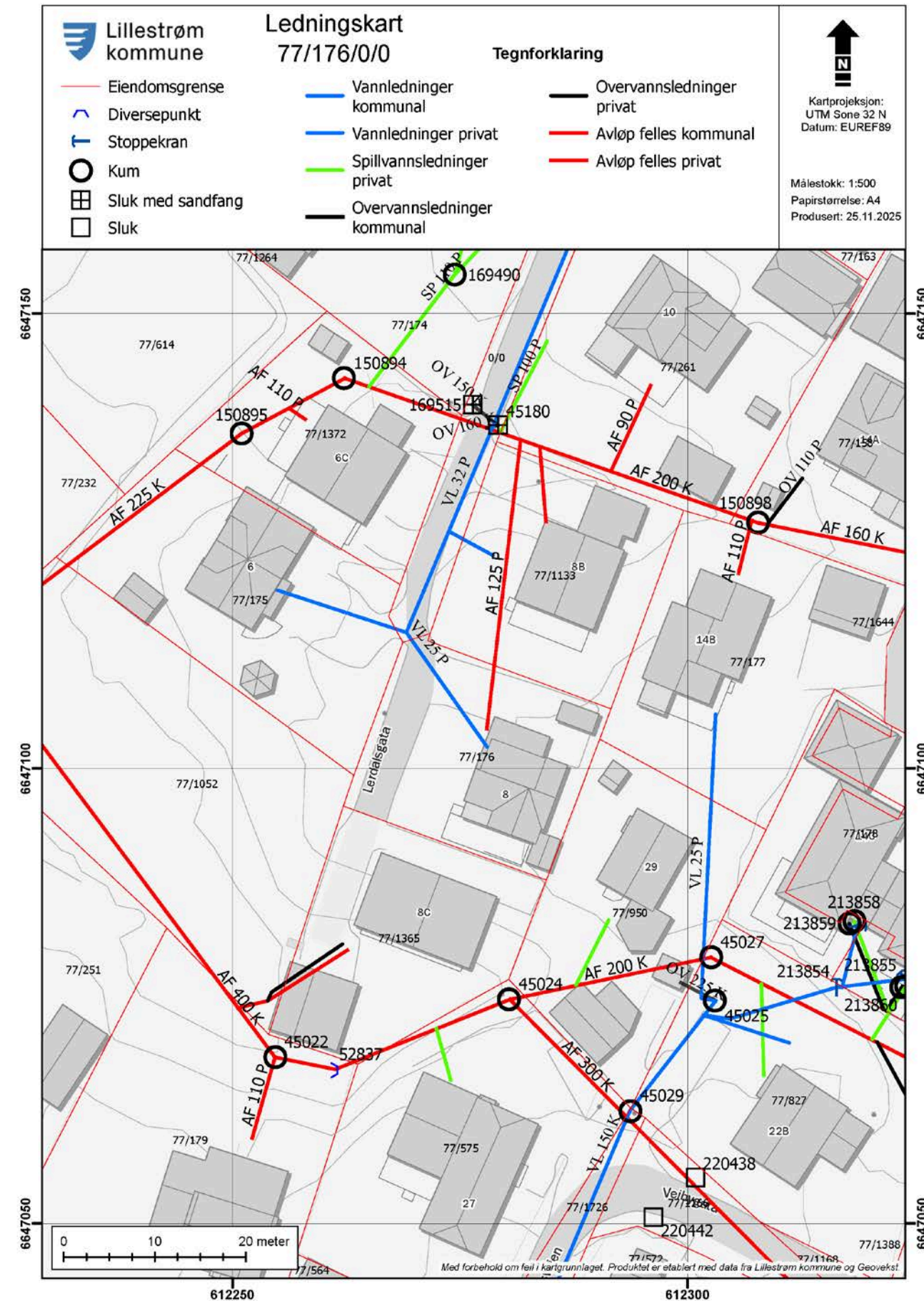
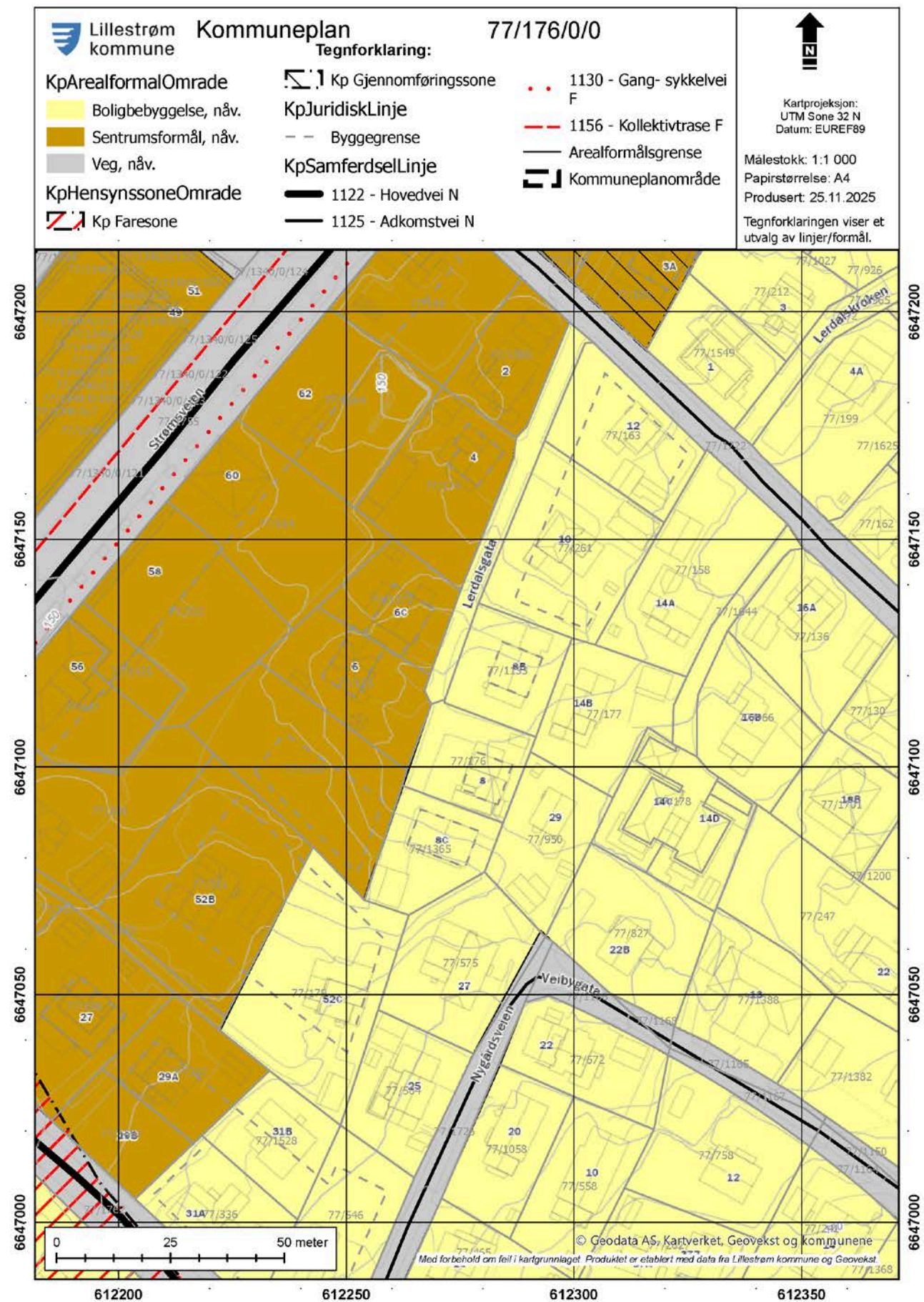
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

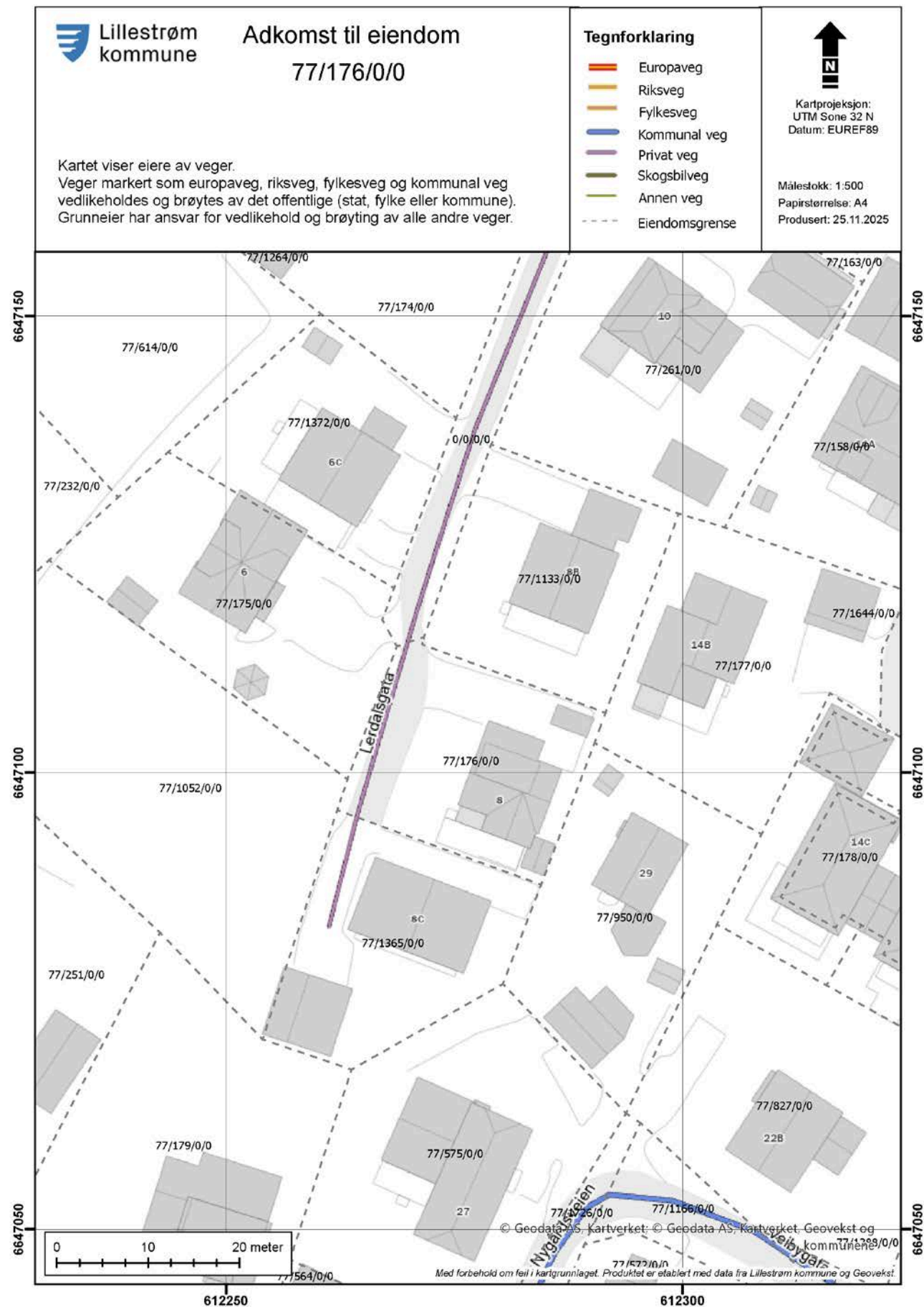
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 25.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



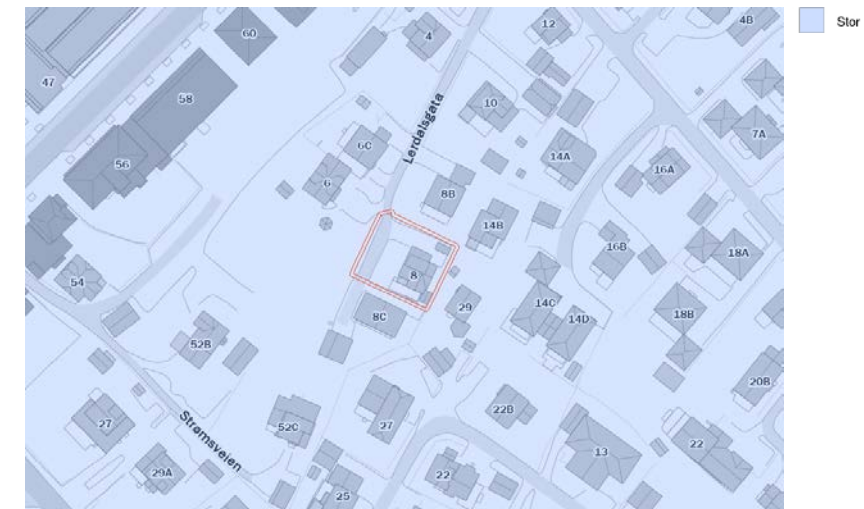
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene





Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

Datasettett 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmasse typer.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men sammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynt svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løssmer ikke er kartlagt under vann så er løssmasser/polygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjelder spesielt i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på [ngu.no](#) under fagområder/kvartærgeologi/marin grense. Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken ["Vis produktside"](#) øverst.

...

Flater

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

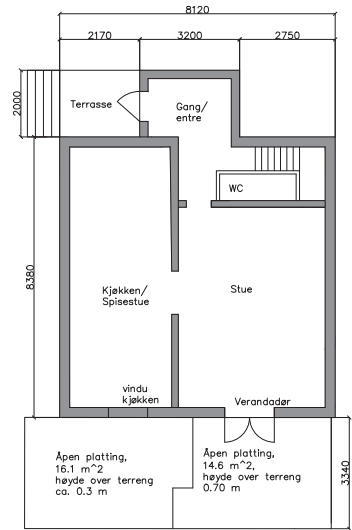
Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...



ANMERKNINGER:

- ① Innvendige mål ikke eksakte

HENVISNINGER:

- 77176-00-A-40-101
- 77176-00-A-40-102
- 77176-00-A-40-102
- 77176-00-A-40-103

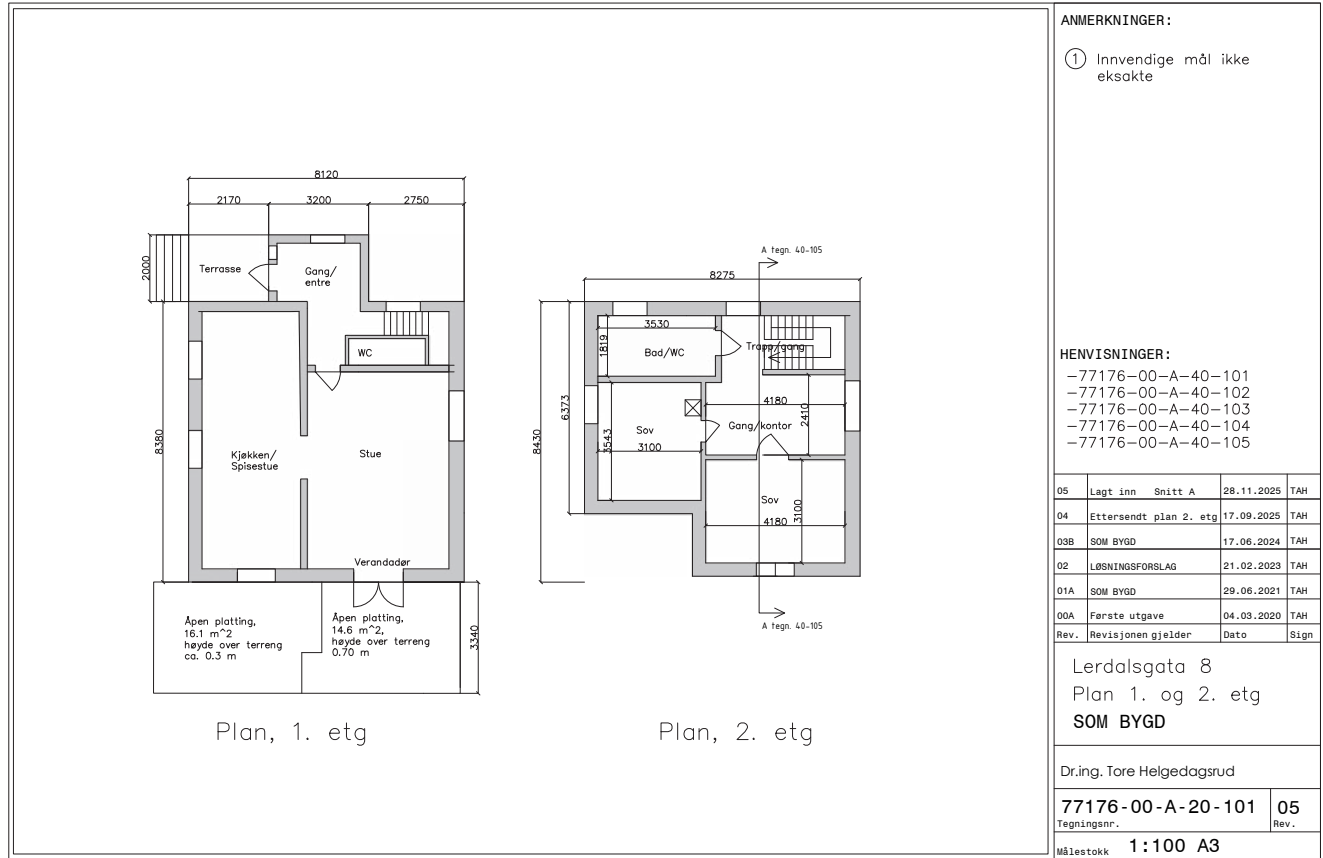
03B	SOM BYGD	17.06.2024	TAH
02	LØSNINGSFORSLAG	21.02.2023	TAH
01A	SOM BYGD	29.06.2021	TAH
00A	Første utgave	04.03.2020	TAH
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign

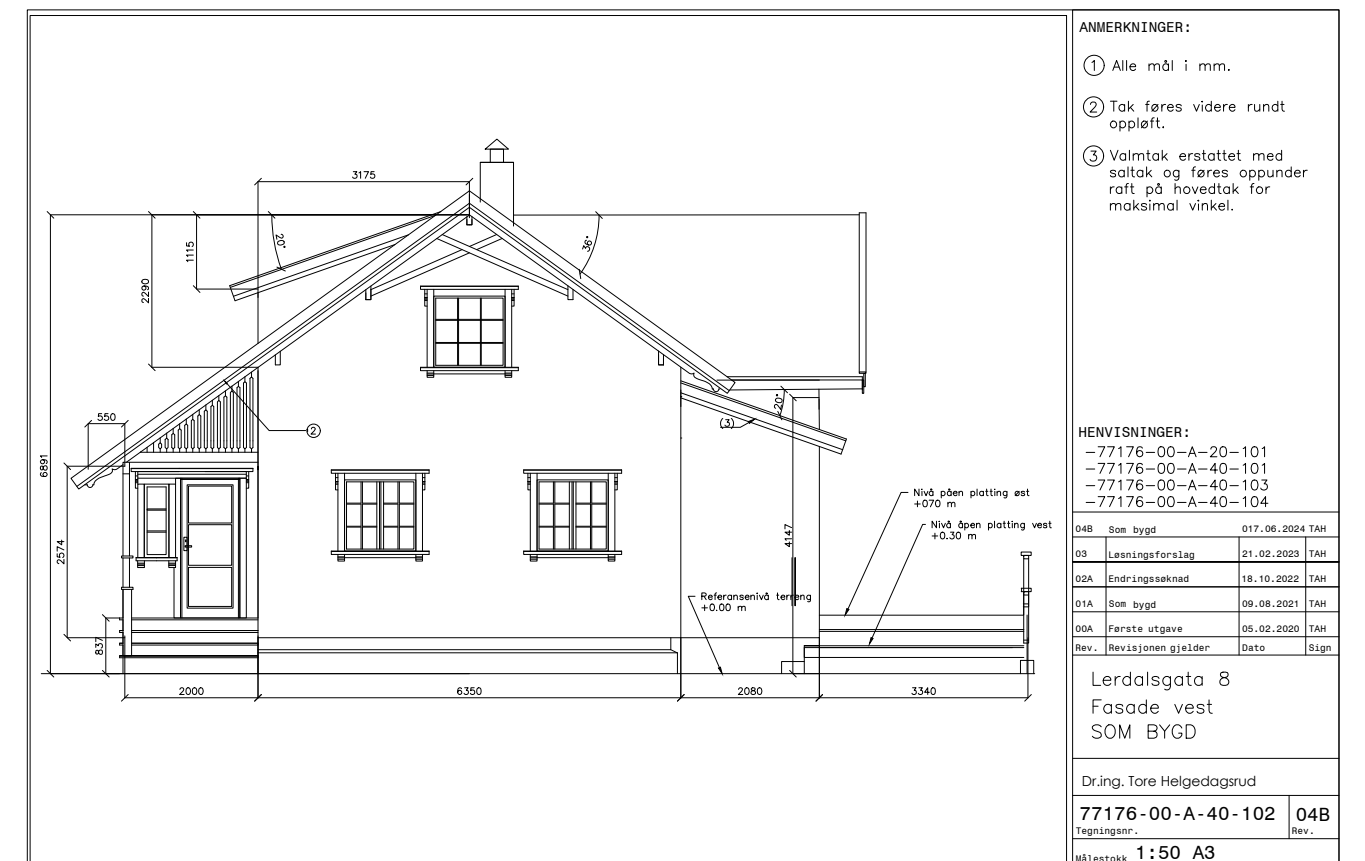
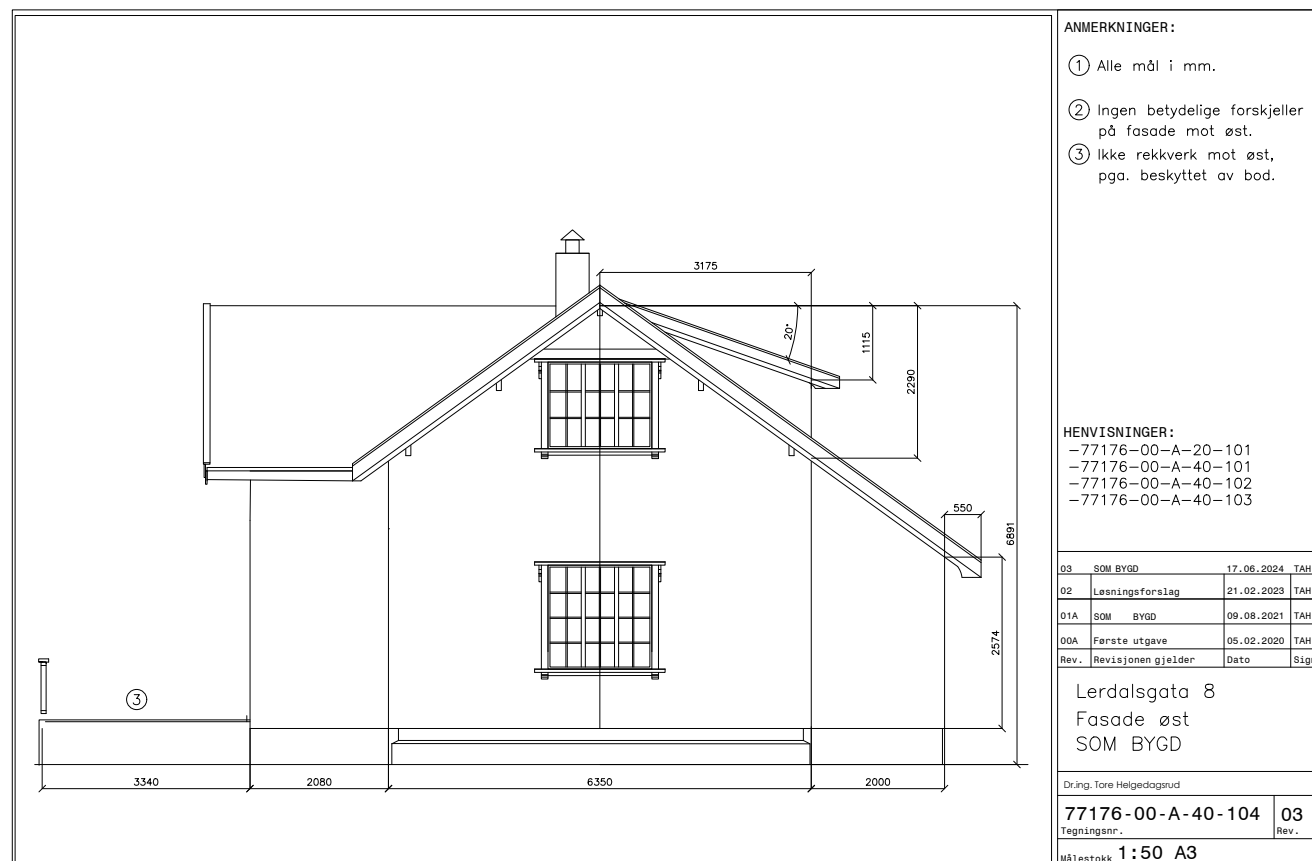
Lerdalsgata 8
Plan 1.etg
SOM BYGD

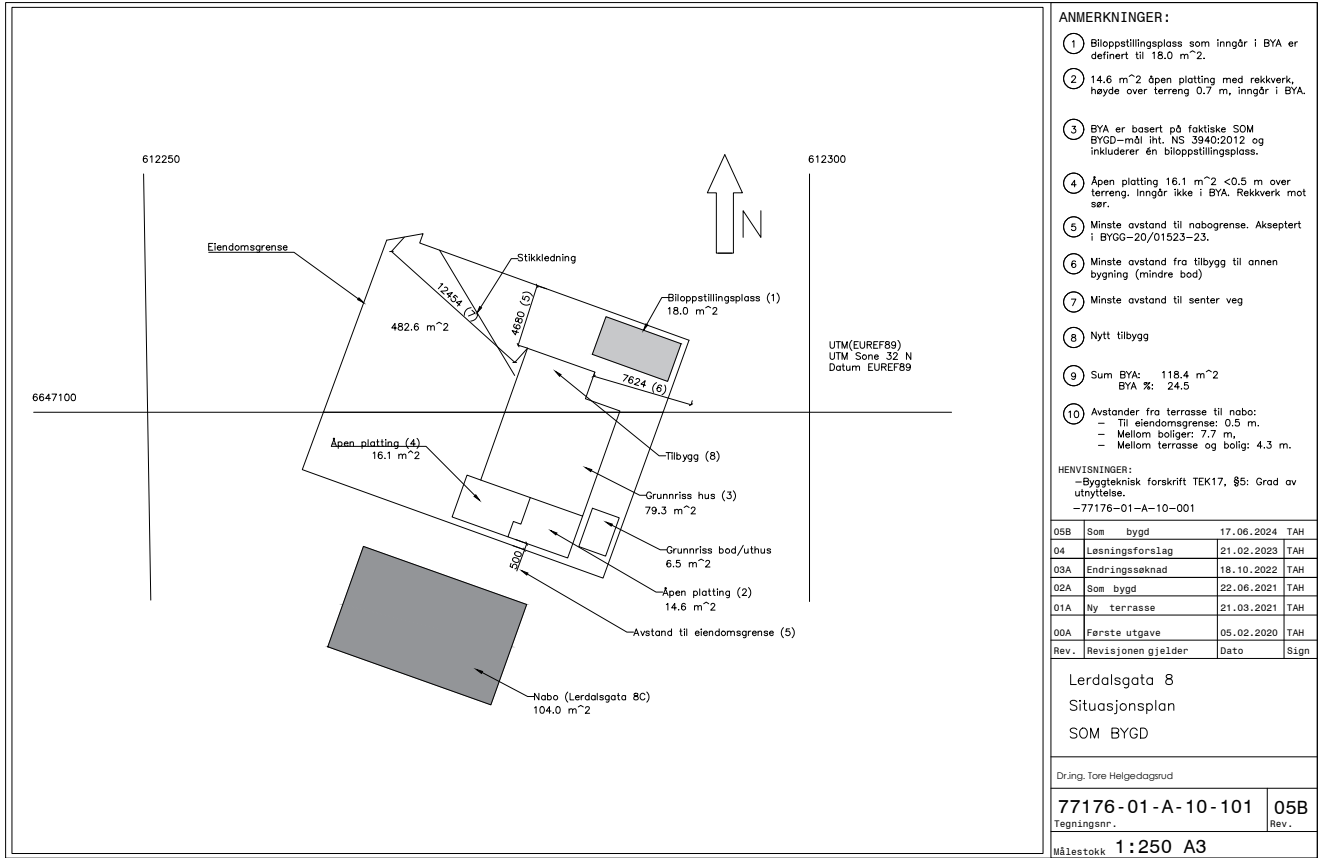
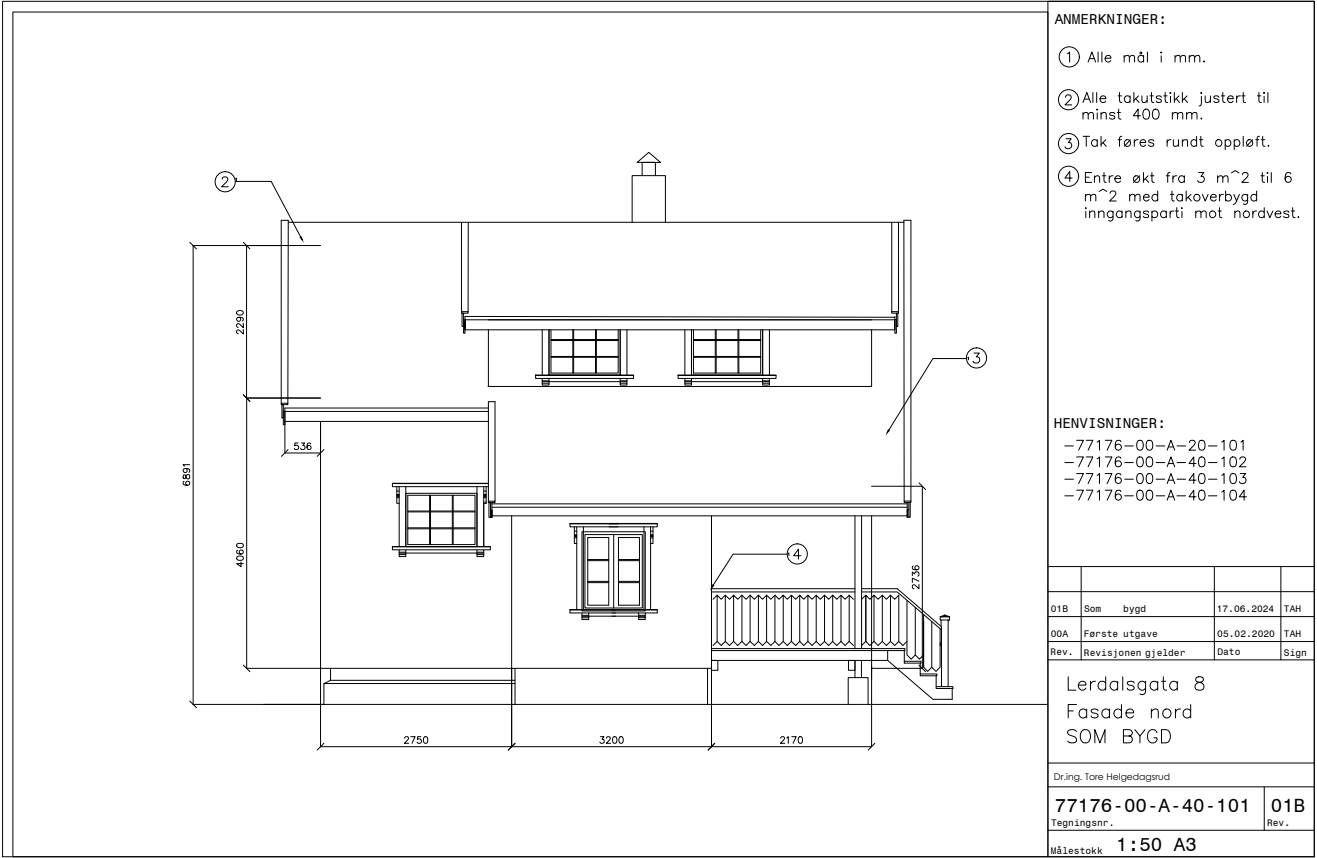
Dr.ing. Tore Helgedagsrud

77176-00-A-20-101	03B
Tegningsnr.	Rev.

Målestokk 1:100 A3

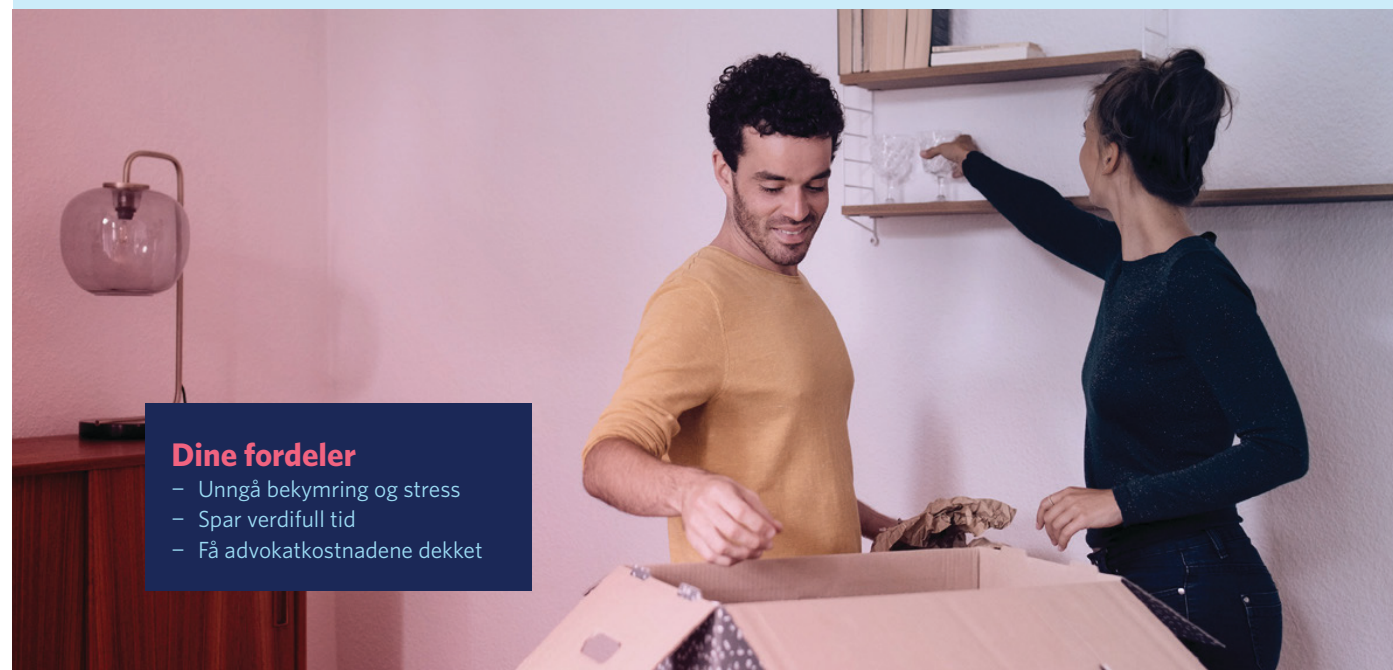






Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING