

GAN/FJELLSRUD

Kartedalsveien 3

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling har gleden av
å presentere Kartedalsveien 3!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 790 000,-

ANTALL SOVEROM

3

OMKOSTNING KJØPER

171 100,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

6 961 100,-

BYGGEÅR

2026

BRA-I/BRA TOTAL

156/156 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

726.9 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

+47 908 58 944

Med flere års erfaring som eiendomsmegler har jeg opparbeidet meg solid fagkunnskap og en klar forståelse for hva som skaper gode salgsprosesser og sterke resultater. Jeg er født og oppvokst på Nedre Romerike, og har derfor svært god kjennskap til både området, markedet og menneskene som bor her.

Jeg bistår med salg, kjøp og søk av bolig, samt generell rådgivning knyttet til eiendom. Som megler legger jeg stor vekt på trygghet, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging - slik at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen.



Lækker, nyoppført enebolig med høy standard og påkostede tilvalg - 3 sov, 2 bad og 2 stuer - Den perfekte familiebolig!

Velkommen til Kartedalsveien 3.

En moderne og gjennomført enebolig fra 2026 med høy standard og flere attraktive tilvalg. Boligen har en funksjonell planløsning med lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkken fra Drømmekjøkkenet, utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin samt kjøll og frys. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.

I 2. etasje finner man loftstue, tre gode soverom, to delikate bad og walk-in-garderobe tilknyttet hovedsoverom. Badekar er etablert som tilvalg. Boligen inneholder også vaskerom, separat toalettrom og solrik balkong.

Ny bolig med 5 års garanti gir økt trygghet og forutsigbarhet. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til skole, barnehage og flotte turmuligheter.



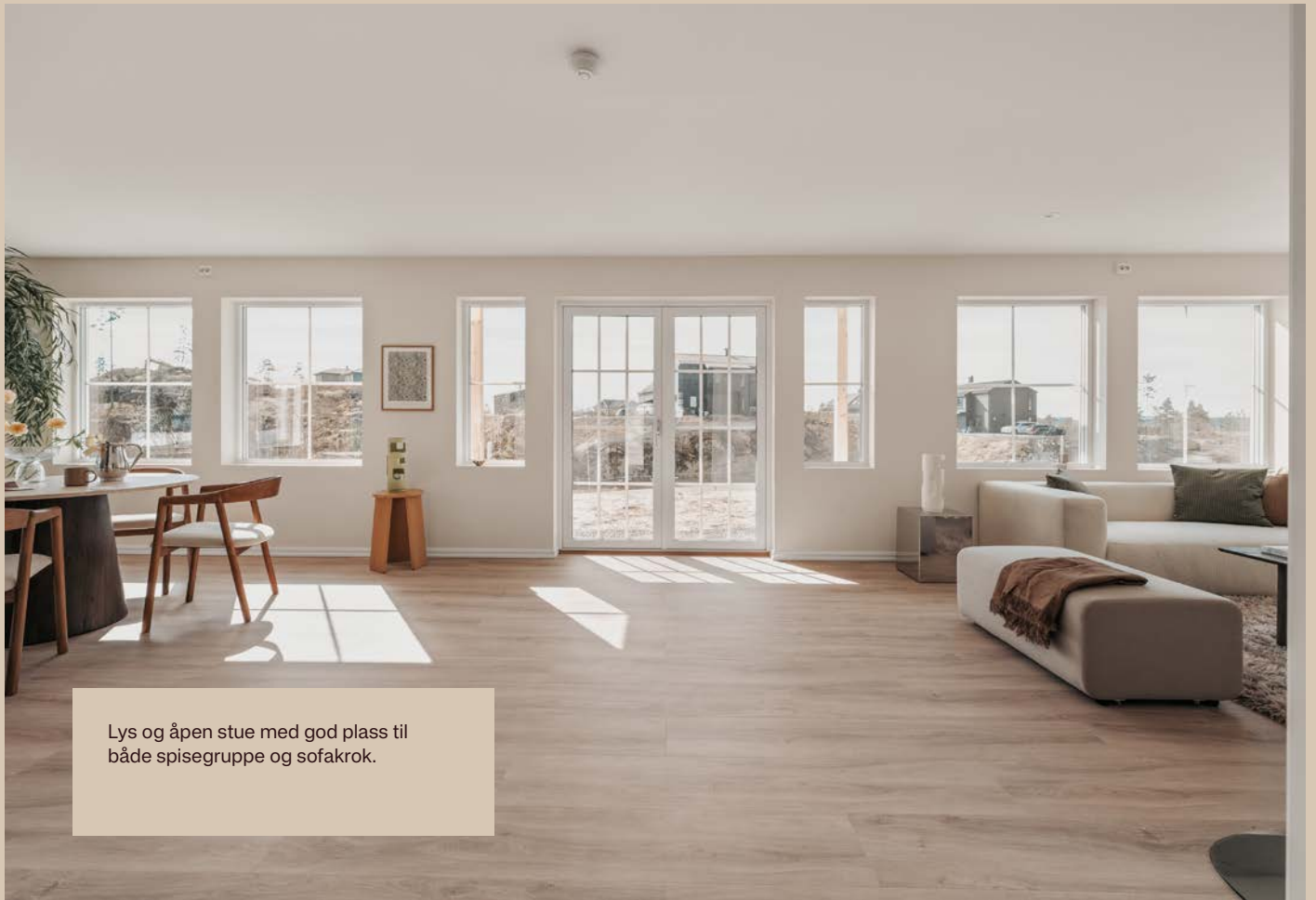
Lyse og moderne farger er gjennomgående i begge etasjer.



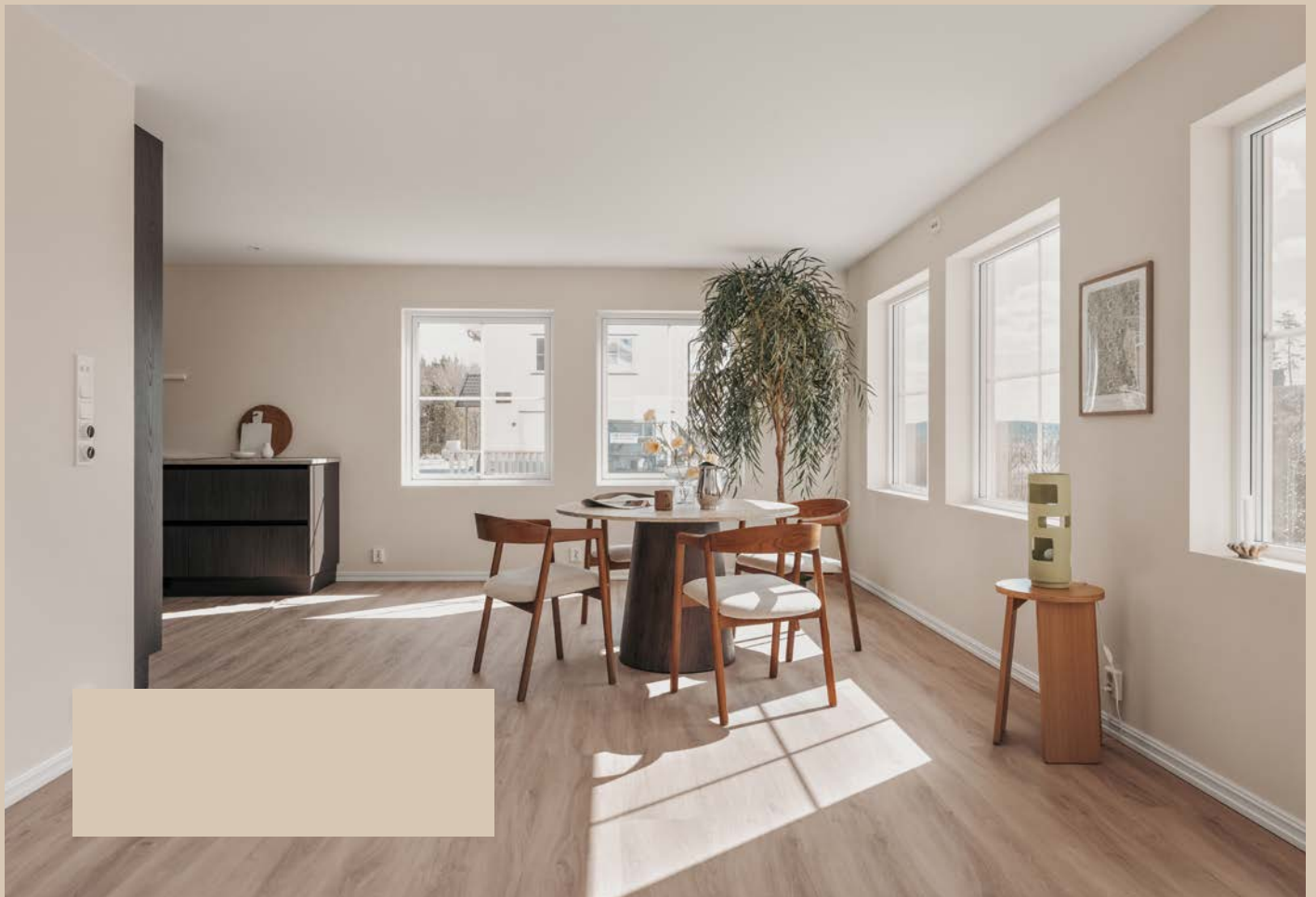


Store vinduer slipper inn rikelig med lys.





Lys og åpen stue med god plass til både spisegruppe og sofakrok.





Boligen er oppgradert med flere gjennomtenkte tilvalg og kvalitetsforbedringer utover standard



Spisestuen i forkant av kjøkkenet innbyr til hyggelige måltider med familie og gode venner.




Eksklusivt kjøkken fra kvalitetsleverandøren "Drømmekjøkkenet".



Integrerte hvitevarer fra AEG og Miele induksjonstopp med integrert ventilator.

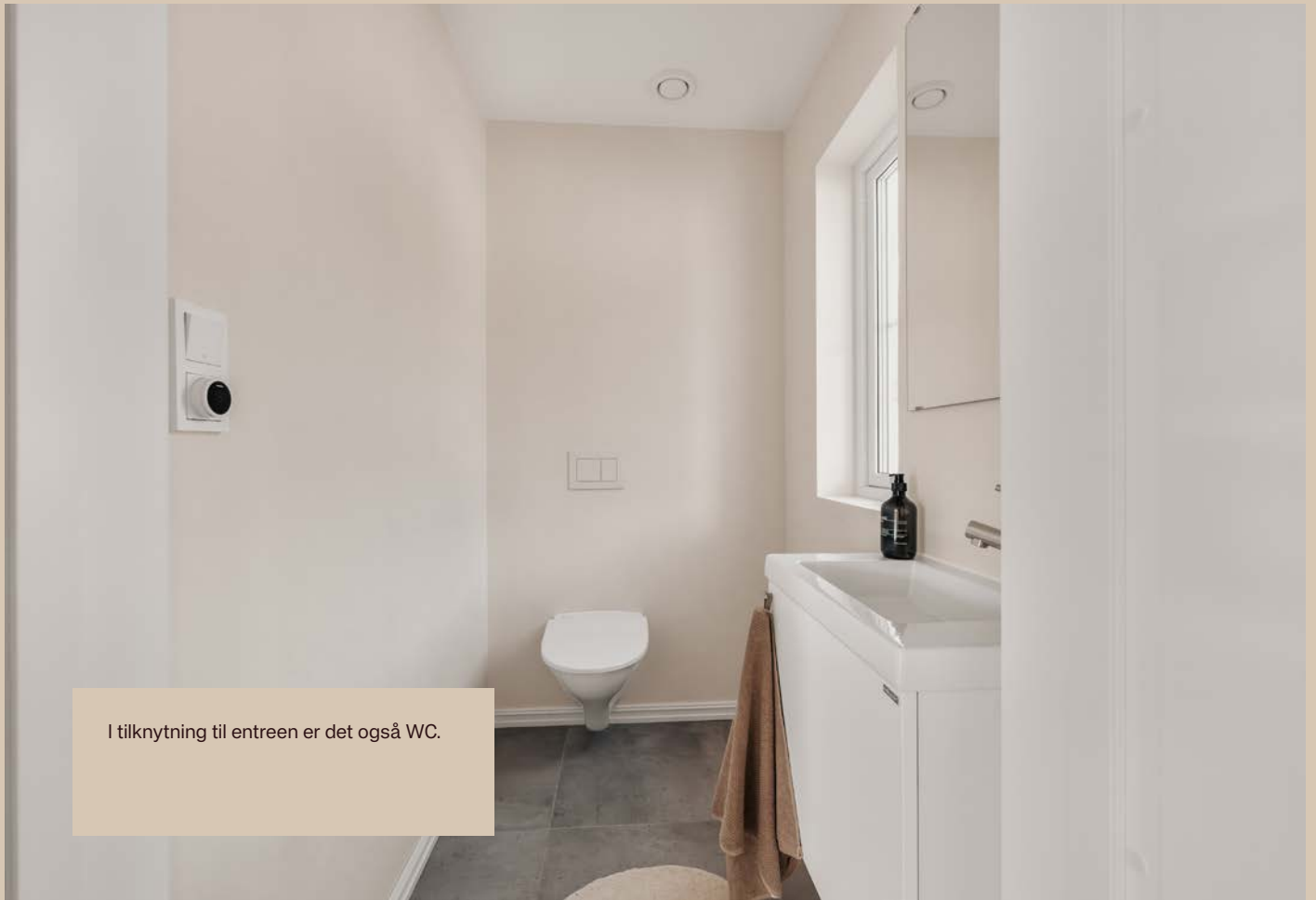


Innbydende og romslig hall med store, lekre fliser.



Praktisk vaskerom med tilgang fra
entré.

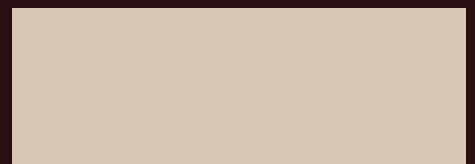




I tilknytning til entreen er det også WC.



2. etasje







Romslig hovedsoverom med walk-in closet og eget bad i tilknytning til rommet.







Lekker walk-in closet med garderobeinnredning fra "Drømmekjøkkenet".



Pent og romslig badertom tilknyttet boligens hovedsoverom.



Løftstue med utgang til solrik balkong.

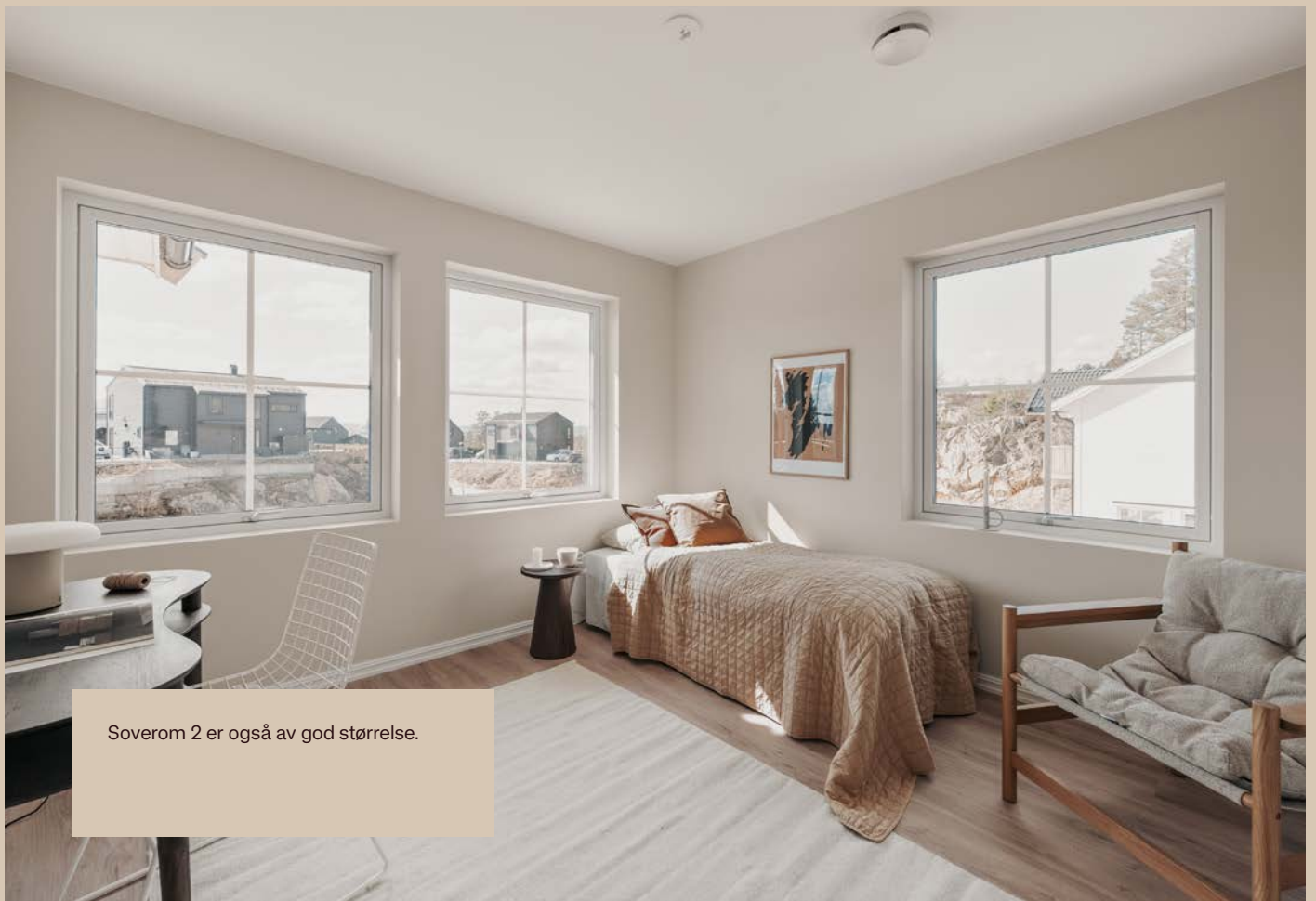


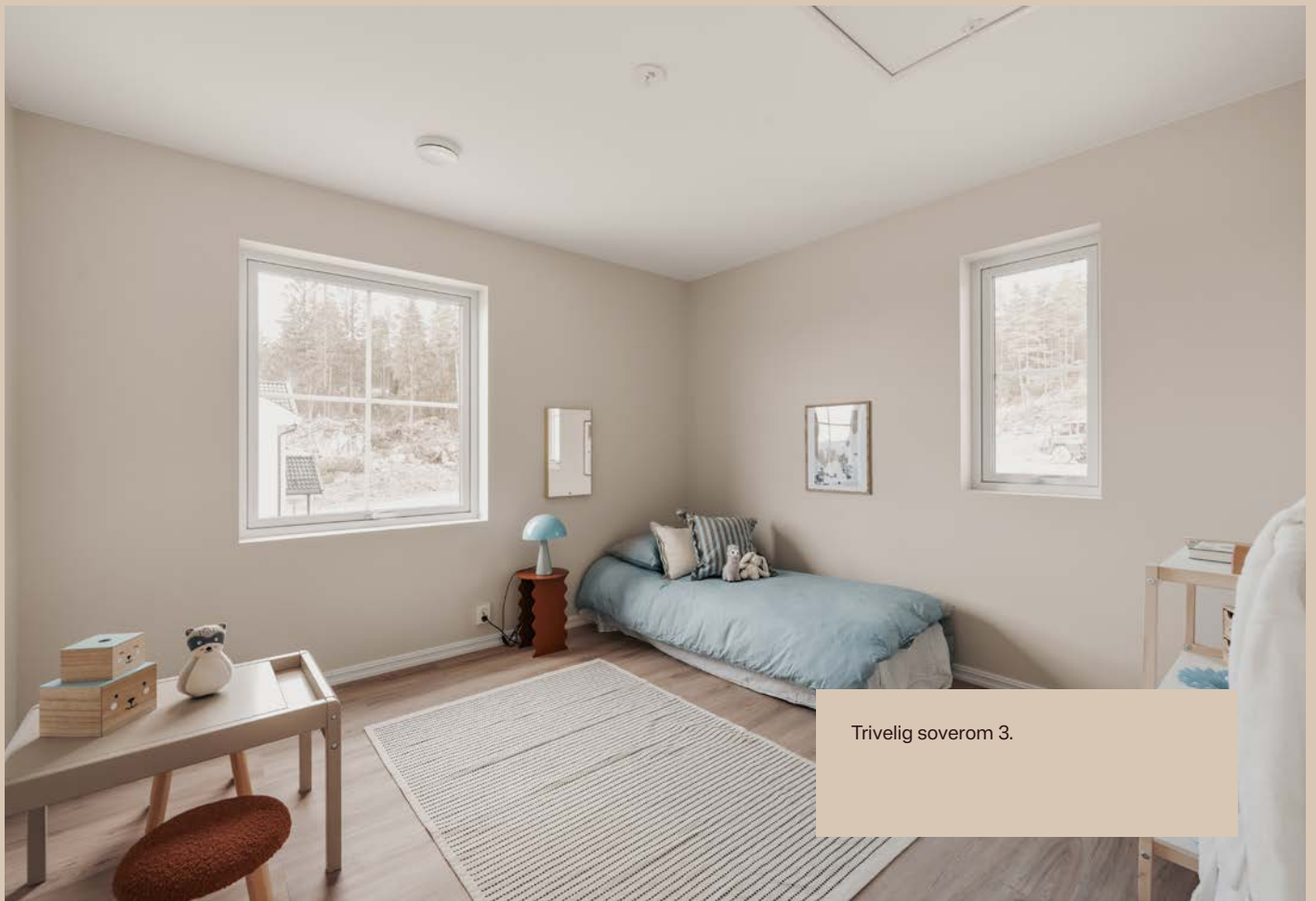


Solrik balkong på ca. 7 kvm.

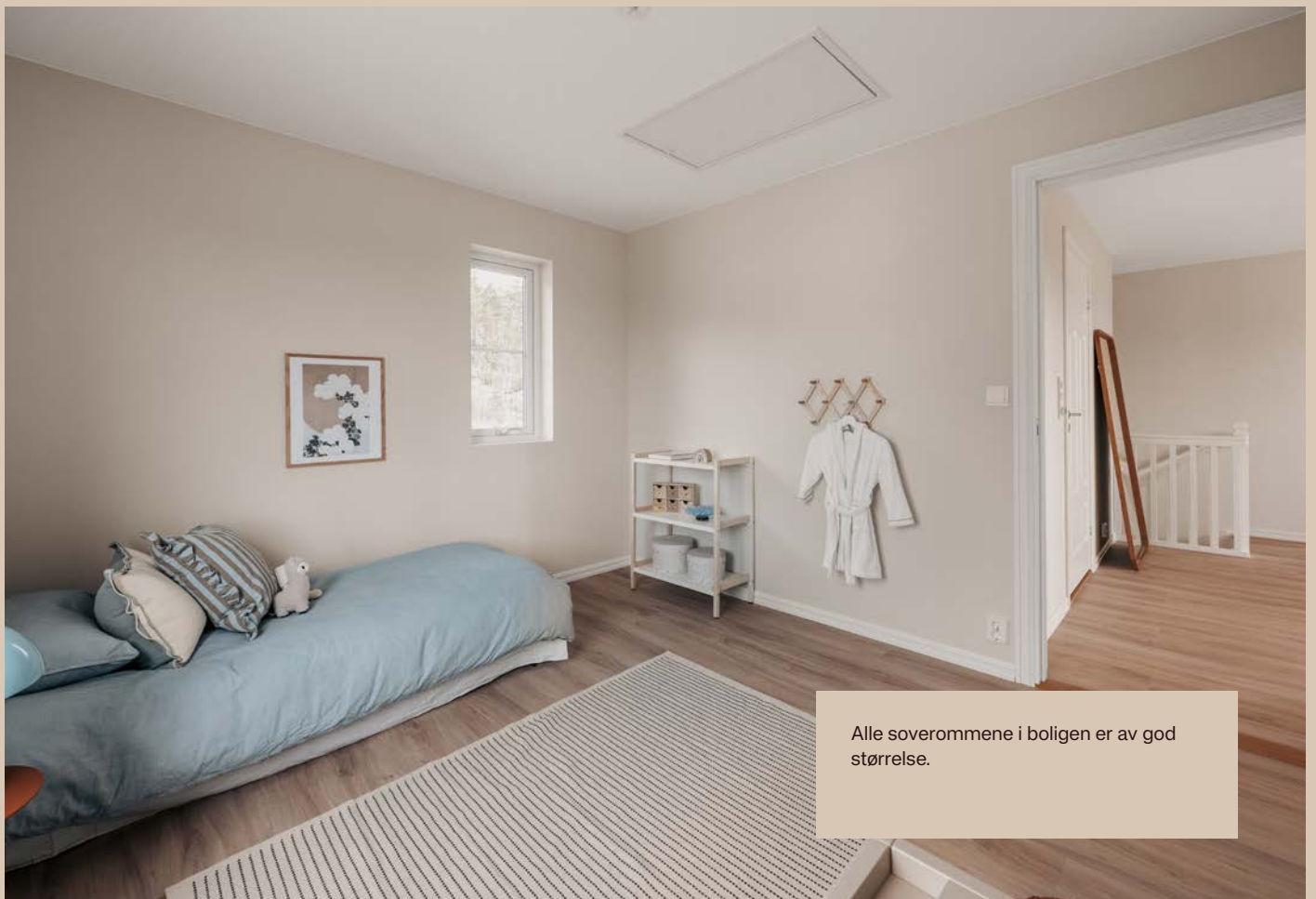


Her har man sol store deler av dagen.





Trivelig soverom 3.



Alle soverommene i boligen er av god størrelse.



Ved loftstuen finner vi hovedbadet.



Delikat baderom med store, moderne fliser og påkostet badekar.



Inredningen består av servant, veggfestet klosett, badekar og dusjhjørne.



Badet er i samme stil som det andre, dette gir boligen et helhetlig og moderne uttrykk.



Boligen er nylig ferdigstilt og klar for innflytting.



Tomten vil bli ferdig opparbeidet med plen, som er inkludert som en del av leveransen fra utbygger.



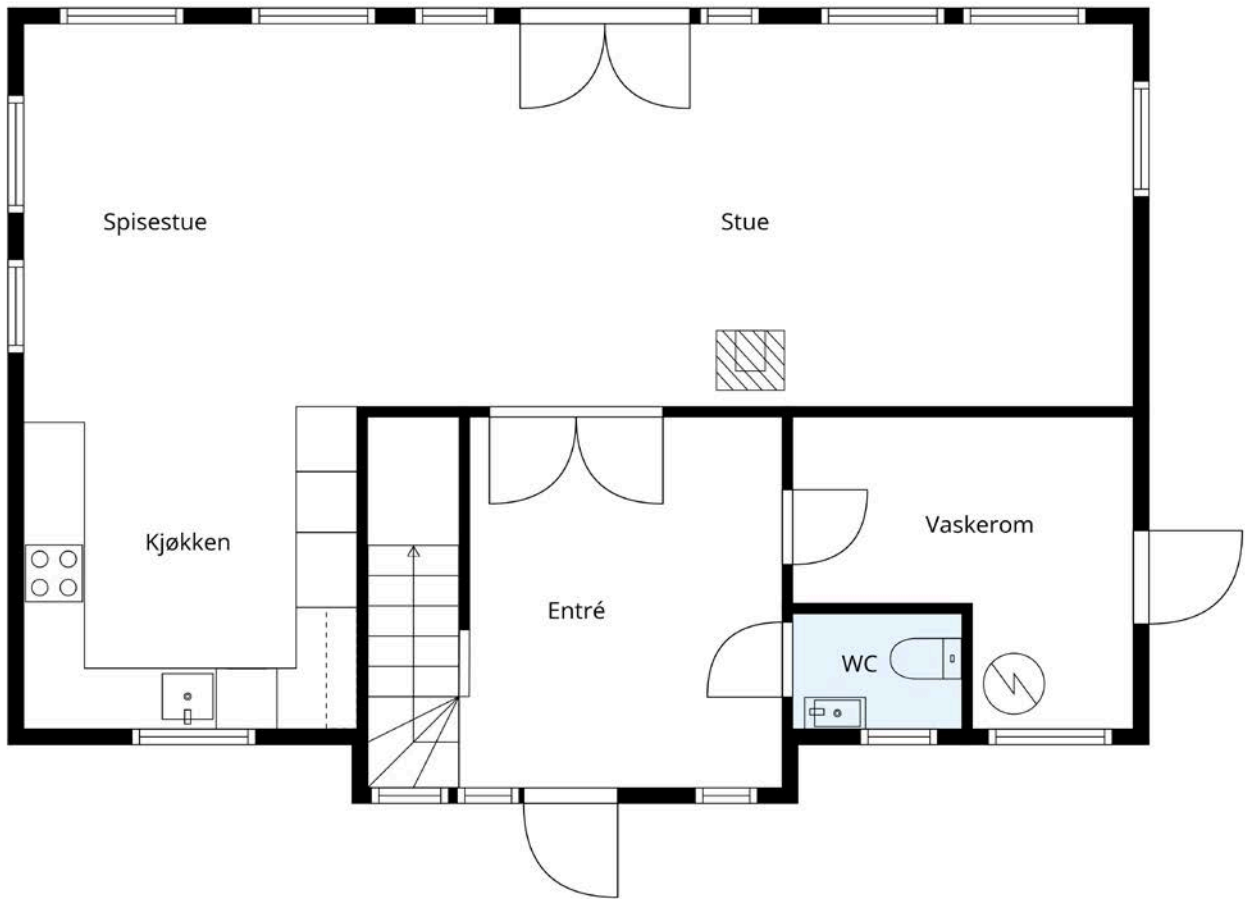
Det er gode parkeringsmuligheter på tomten.

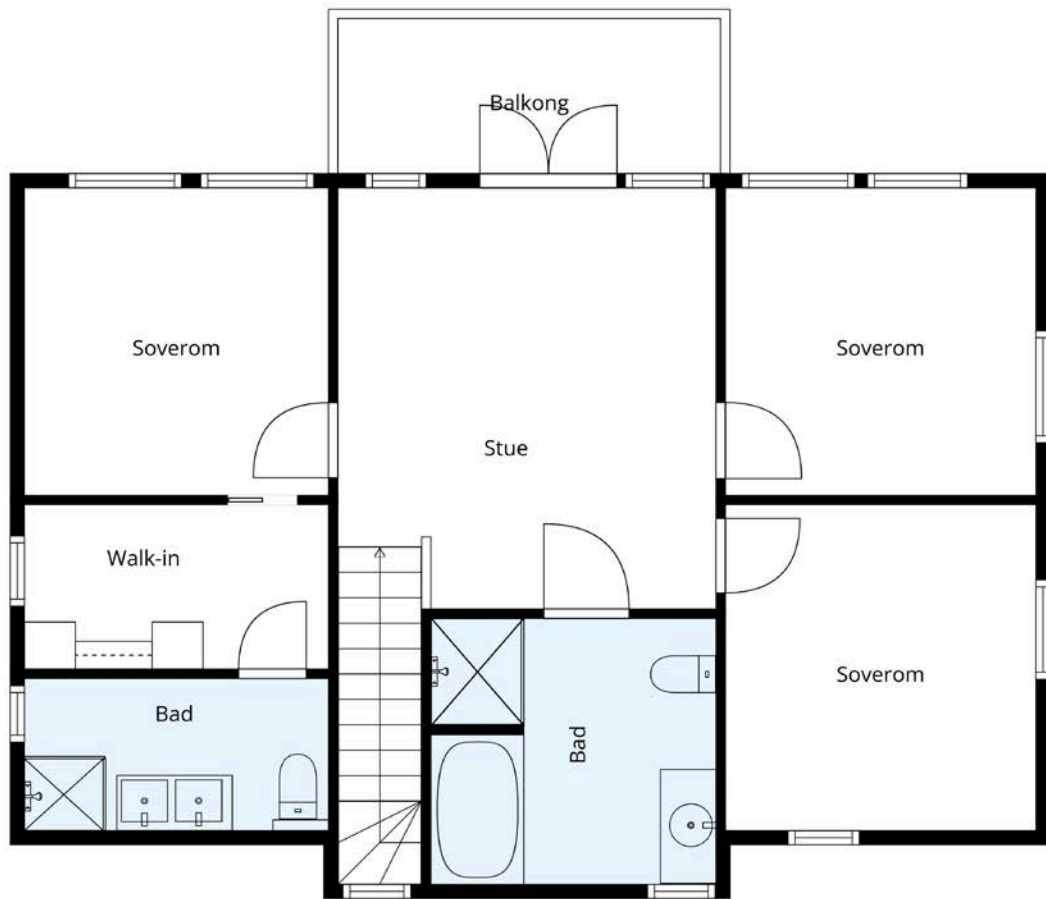


Velkommen til visning!

Plantegning







KARTEDALSVEIEN 3

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 790 000

Omkostning kjøper

6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

169 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 790 000))

190 000,- (Omkostninger totalt med boligkjøperforsikring)

6 980 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 961 100

Eiendomsskatt

Kr 1 890,- (2026)

Kommunale avgifter

Kr 9 186 (2026)

Informasjon: Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Fast gebyr avløp bolig 1 665,00 kr

A-konto avløpsgebyr 7 521,00 kr

Sum 9 186,00 kr

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formuesverdien er ikke beregnet.

Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere avhengig av om boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Kartedalsveien 3 ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Gan i Lillestrøm kommune. Området kjennetegnes av grønne omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og en behagelig, landlig atmosfære som gir gode rammer for både barnefamilier og de som ønsker en mer tilbaketrukket hverdag.

Gan er et etablert lokalsamfunn med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Det er kort avstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker, samtidig som større servicetilbud finnes i Lillestrøm sentrum, kun en kort kjøretur unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser videre mot Oslo.

For den aktive er området svært attraktivt, med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Nærliggende skogsområder og marka byr på fine turstier sommer som vinter, med gode forhold for både turgåing, sykling og langrenn. I tillegg ligger Øyeren i kort avstand, et populært område for friluftsliv, bading og naturopplevelser.

Kartedalsveien oppleves som et trygt og oversiktlig nabolag, med en god blanding av eneboliger og

familieboliger. Dette gir et stabilt og hyggelig bomiljø hvor det er lett å trives, enten man er førstegangskjøper, etablert familie eller ønsker et roligere sted å bo med nærhet til naturen, samtidig som man har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass på Nygårdstoppen kun ca. 6 minutters gange fra boligen. Herfra går det bussforbindelser med linje 480 og 490.

For videre pendling ligger togforbindelser tilgjengelig fra Svingen stasjon (ca. 12 minutter med bil) og Sørumsand stasjon (ca. 20 minutter), med gode forbindelser videre mot blant annet Lillestrøm og Oslo.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området har et godt utvalg av barnehager og skoler i kort avstand fra boligen.

Skoler:

Dalen skole (1-7 trinn) - ca. 5 min / 2,4 km

Østersund ungdomsskole (8-10 trinn) - ca. 12 min / 8 km

Sørumsand videregående skole - ca. 20 min / 16,2 km

Lillestrøm videregående skole - ca. 22 min / 16,6 km

Barnehager:

Dalen barnehage - ca. 5 min / 2,4 km

Ramstadskogen barnehage - ca. 12 min / 8,2 km

Østersund idrettsbarnehage - ca. 13 min / 8,5 km

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

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: 726.9 m²

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 727 m² med en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig boligområde. Tomten fremstår som oversiktlig og lettstelt, med gode solforhold og fine muligheter for å etablere hyggelige uteplasser.

Terreng er svakt skrånende og gir gode bruksmuligheter både for lek, opphold og eventuell videre tilpasning etter eget ønske. Området rundt boligen er under utvikling, og tomten vil bli opparbeidet med plen som en del av leveransen fra byggefirmaet, noe som gir et ferdigstilt og innbydende uteområde.

Det er god plass til parkering på egen eiendom, i tillegg til arealer som egner seg for hage, sittegrupper og øvrige utefunksjoner. Eventuell etablering av terrasse kan tilpasses etter behov og ønsket utforming.

Tomten ligger i et etablert og samtidig utviklende boligområde, med nærhet til natur og gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Boligen har midlertidig brukstillatelse fra kommunen, noe som innebærer at boligen kan tas i bruk slik den står i dag .

Det gjenstår kun mindre arbeider knyttet til ferdigstilling av uteområder, herunder planering av tomt.

Midlertidig brukstillatelse gis når boligen er vurdert som trygg og klar for innflytting, selv om enkelte mindre arbeider gjenstår.

Innhold

Boligen:

1. Etasje: Entré, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.
2. Etasje: Bad ved soverom, bad ved loftstue, 3 soverom, loftstue og garderobe.

Areal

BRA - i: 156 m²
 BRA totalt: 156 m²
 TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 78 m² 2 Bad, 3 soverom, loftstue og garderobe.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 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.

Standard

Entré og hall

Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende og romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Lyse, moderne overflater og gjennomgående gode materialvalg gir et stilrent førsteinntrykk. Planløsningen oppleves praktisk og oversiktlig, med enkel adkomst til både oppholdsrom og tilhørende funksjoner i etasjen.

Stue

Stuen fremstår som lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves luftig og harmonisk, med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Ildsted bidrar til både varme og en lun atmosfære, og gjør stuen til et naturlig samlingspunkt i boligen . Den åpne løsningen mot kjøkken og spisestue gir en sosial og moderne romfølelse.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet er oppgradert utover standard leveranse og fremstår som både eksklusivt og funksjonelt. Her er det

levert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med stilrene, glatte fronter og integrerte hvitevarer av høy kvalitet. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin samt kjøll- og frysenskap, noe som gir en helhetlig og moderne kjøkkenløsning.

De oppgraderte hvitevarene bidrar til økt brukervennlighet og et mer påkostet uttrykk. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestue og stue, noe som skaper gode sosiale soner og en naturlig flyt i boligen. Spiseplassen har god kapasitet til større spisebord og inviterer til hyggelige måltider og samvær.

Vaskerom

Praktisk og moderne vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet er tilrettelagt for vaskemaskin og har gode løsninger for en effektiv hverdag. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima. Vaskerommet ligger hensiktsmessig plassert i tilknytning til entré.

Toalettrom

Separat toalettrom i 1. etasje med vegghengt toalett og servant i helstøpt plate. Stilrene overflater og praktisk beliggenhet gjør dette til et funksjonelt rom for både beboere og gjester.

Loftstue

I 2. etasje finner man en romslig loftstue som gir et ekstra oppholdsrom. Dette er et fleksibelt areal som egner seg godt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor. Rommet har gode lysforhold og bidrar til å dele boligen i soner, noe som er særlig attraktivt for familier.

Soverom

Boligen har tre gode soverom med behagelige lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet fremstår som en egen privat sone, med direkte tilknytning til både bad og en praktisk walk-in-garderobe. Denne løsningen gir høy komfort og god oppbevaringsplass. De øvrige soverommene er lyse og romslige, og egner

seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Walk-in garderobe

Fra hovedsoverommet er det etablert en praktisk walk-in-garderobe som et tilvalg. Denne gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag, samtidig som det gir boligen et mer eksklusivt preg.

Bad ved soverom

Delikat bad tilknyttet hovedsoverom med flislagte gulv og vegger, samt moderne innredning med glatte fronter. Badet er utstyrt med servant, vegghengt toalett og dusjløsning, og fremstår stilrent og funksjonelt. Opplegg for vaskemaskin gir ekstra fleksibilitet.

Bad ved loftstue

Romslig og familievennlig bad med flislagte overflater og god standard. Badet er utstyrt med både dusj og badekar, hvor badekar er et tilvalg som gir økt komfort og fleksibilitet i hverdagen. I tillegg finnes servant med innredning og vegghengt toalett. Dette er et ideelt bad for både familie og gjester.

Balkong

Fra boligen er det utgang til en solrik balkong på ca. 7 kvm, oppført i trekonstruksjon. Her ligger forholdene godt til rette for hyggelige uteopphold i rolige omgivelser.

Overflater og standard

Boligen fremstår med en gjennomgående høy standard, hvor flere tilvalg og kvalitetsforbedringer er gjort utover standard leveranse. Innvendige malearbeider er utført i samarbeid med byggefirma med løsninger tilsvarende profesjonell utførelse, noe som gir et helhetlig, moderne og påkostet uttrykk.

Tomt

Tomten vil bli ferdig opparbeidet med plen, noe som er inkludert som en del av leveransen fra byggefirmaet. Dette gir en innflyttingsklar og lettstelt uteplass.

Helhetsinntrykk

Dette er en moderne og gjennomført enebolig fra 2026 med gode planløsninger, høy standard og flere attraktive tilvalg. Boligen fremstår som lys, innbydende og funksjonell, med kvaliteter som gir en komfortabel og praktisk hverdag.

Hvitevarer: Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll og frys som medfølger handelen.

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.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Nøkkeltakst Drift AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2026

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært. Huset er nytt og ble ferdigstilt i forrige uke.

Arbeid utført av TBA prosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Alt arbeid og materialer er dokumentert på boligmappe.no.

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

Ja, kun av faglært. Alt arbeid og materialer er dokumentert på boligmappe.no.

Arbeid utført av TBA prosjekt AS

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

Ja, kun av faglært. All dokumentasjon finnes på boligmappe.no.

Arbeid utført av TBA Prosjekt 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. TBA Prosjekt AS kontrollerte alt for overtakelse i forrige uke.

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

Ja, kun av faglært. Alle bevisene finnes på boligmappe.no.

Arbeid utført av TBA Prosjekt AS

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Moderniseringer og påkostninger: Boligen er oppgradert med flere gjennomtenkte tilvalg og kvalitetsforbedringer utover standard leveranse, noe som gir et mer eksklusivt og gjennomført uttrykk.

Det er blant annet levert kjøkken fra Drømmekjøkkenet med oppgraderte og mer kostbare hvitevarer, samt etablert en praktisk walk-in-garderobe tilknyttet hovedsoverrommet. Disse tilvalgene bidrar til både økt komfort og funksjonalitet i boligen.

Videre er det installert badekar på baderommet, noe som gir økt bruksverdi og fleksibilitet i hverdagen.

Innvendige malearbeider er utført som et tilvalg i samarbeid med byggefirmaet, hvor det er benyttet løsninger og utførelse tilsvarende profesjonell standard. Dette gir boligen et helhetlig og moderne uttrykk.

Tomten vil bli ferdig opparbeidet med plen, som er inkludert som en del av leveransen fra byggefirmaet.

Byggemåte

Boligen er en nyere enebolig oppført i 2026 med gjennomgående moderne standard og i hovedsak normal tilstand uten vesentlige avvik. Det er benyttet tidsriktige materialer og løsninger, og boligen fremstår generelt som lite brukt med forventet tilstand ut fra alder.

Det er installert balansert ventilasjon, rør-i-rør system for vann, plastavløp og elektrisk anlegg fra byggeår. Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er installert i 2025/2026. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler samt ildsted i stue.

Boligen er oppført med støpt plate på mark og trekonstruksjon med utvendig panel og takstein.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Boligen fremstår generelt med gode og moderne løsninger knyttet til helse, miljø og sikkerhet:

Det er balansert ventilasjon med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken, noe som gir gode luftforhold. Elektrisk anlegg er nytt fra 2026, med samsvarserklæring og uten registrerte avvik, varmgang eller feil. Det er ikke registrert forhold som tilsier økt brannrisiko eller fare for liv og helse. Våtrom er nye og dokumenterte, men det bemerkes et avvik knyttet til membran på vaskerom (se TG2). Bygget er vurdert etter gjeldende regler der det gjelder våtrom og sikkerhet, og det er ikke påvist kritiske HMS-avvik

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er basert på visuell kontroll (nivå 1), og skjulte feil kan forekomme.

Tilstandsgrad 2:

Våtrom - vaskerom (sluk, membran og tettesjikt)

Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring for hovedvannledning. Membran fremstår som tidligere korrekt utført, men er senere skåret opp og delt

Dette kan øke risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen ved belastning

Dette vil bli utbedret av entreprenør 20.04.2026

Tilstandsgrad 3:

Det er ikke registrert noen forhold med TG3 i rapporten

Boligen fremstår som moderne og i svært god teknisk stand med kun ett registrert avvik av moderat karakter. Ingen alvorlige forhold er avdekket, og det vurderes som en trygg bolig med lav risiko, men med behov for mindre oppfølging av vaskerommet.

Øvrig informasjon

Adresse

Kartedalsveien 3, 1903 GAN

Gnr. 453, bnr. 50, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Lulu Murugi Gakunju og Nikolaos Theodosiou

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 00042362809

Energiklasse

C

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, herunder panelovner og varmekabler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder vei, gang og sykkelveier samt grønnstruktur. Området er en del av et etablert og videreutviklet boligområde hvor det er tilrettelagt for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

I henhold til kommuneplanen er området avsatt til boligformål, og det legges til rette for videre utvikling og fortetting i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi. Det er blant annet regulert for ytterligere boligbebyggelse i nærområdet, herunder på arealer beliggende nedenfor eiendommen.

Kjøper må påregne at det i perioder kan forekomme byggestøy, anleggstrafikk og annen aktivitet knyttet til utbygging av omkringliggende tomter. Slike arbeider vil normalt foregå innenfor gjeldende regelverk og fastsatte arbeidstider, og anses som en naturlig del av utviklingen av et nyere boligområde.

Videre utvikling av området vil samtidig bidra til et mer etablert bomiljø med ferdigstilt infrastruktur, opparbeidede uteområder og en helhetlig utforming av bebyggelsen.

Tinglyste heftelser

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

3205/453/50:

03.05.1938 - Dokumentnr: 101565 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:16

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1938 - Dokumentnr: 101849 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:17

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1939 - Dokumentnr: 100700 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1940 - Dokumentnr: 100371 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:19
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1944 - Dokumentnr: 101716 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:21
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1946 - Dokumentnr: 100312 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:35
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1947 - Dokumentnr: 100722 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:28
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1951 - Dokumentnr: 103545 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:33
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1953 - Dokumentnr: 101614 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1954 - Dokumentnr: 400134 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR:0227 GNR:55 BNR:38

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1954 - Dokumentnr: 400134 - Bestemmelse om
gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1954 - Dokumentnr: 100725 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1954 - Dokumentnr: 100780 - Bestemmelse om
vannrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:18
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1960 - Dokumentnr: 101225 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:44
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1961 - Dokumentnr: 100893 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1961 - Dokumentnr: 100893 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1961 - Dokumentnr: 102146 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:48

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1962 - Dokumentnr: 102703 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1962 - Dokumentnr: 103452 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1963 - Dokumentnr: 103744 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:52

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1966 - Dokumentnr: 101071 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:53

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1972 - Dokumentnr: 101733 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:59

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1972 - Dokumentnr: 101991 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:60

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1976 - Dokumentnr: 100138 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Endring i Kap.IV,pkt.4

06.04.1976 - Dokumentnr: 101947 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1979 - Dokumentnr: 101449 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1984 - Dokumentnr: 101652 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/
elv

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1986 - Dokumentnr: 102558 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1986 - Dokumentnr: 109258 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1987 - Dokumentnr: 104112 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:20

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1987 - Dokumentnr: 106291 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledning m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1988 - Dokumentnr: 111703 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1990 - Dokumentnr: 104003 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:454 Bnr:8

Rett til å anlegge og ha liggende privat vann- og
avløpsledn. over d.e. m.m. Kan ikke avlyses uten Fet
ingeniørvesens samtykke.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1990 - Dokumentnr: 5475 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:39

Rett til å ha liggende private avløpsledn. over d.e.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1991 - Dokumentnr: 3409 - Erklæring/avtale

Målebrev over off.vei gnr. 205, bnr. 1 i GAB

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1992 - Dokumentnr: 4021 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til å anlegge og ha liggende privat
vann- og avløpsledn. på d.e. m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1992 - Dokumentnr: 14367 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1997 - Dokumentnr: 9357 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1997 - Dokumentnr: 9720 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1997 - Dokumentnr: 11753 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:72

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold,

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2001 - Dokumentnr: 20505 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:71

Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2001 - Dokumentnr: 20505 - Bestemmelse om veg
Best om vedlikehold
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2002 - Dokumentnr: 5033 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledning m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2010 - Dokumentnr: 914574 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:55
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2012 - Dokumentnr: 687816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold
av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2019 - Dokumentnr: 499689 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring,
drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmele om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2019 - Dokumentnr: 1357343 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1487119 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:53 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 311940 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:453 Bnr:50

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 har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet
offentlig vann- og avløpsnett.

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den
standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Om eiendommen og salgsvilkår

Denne boligen er nylig ferdigstilt, men har ikke vært bebodd. Salget skjer etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Garanti ved salg til forbruker

Dersom kjøperen er en privatperson og kjøpet gjennomføres innen seks måneder etter at eiendommen ble fullført, skal det stilles garanti i tråd med

bustadoppføringslova § 12. Dette følger av avhendingslova § 2-11. Hvis kjøper ikke anses som forbruker, bortfaller kravet om garanti.

Dokumentasjon og opplysningsgrunnlag
Kjøper bes om å gå grundig gjennom all tilgjengelig salgsinformasjon, inkludert prospekt og vedlegg. Opplysningene er hentet fra selger, samt offentlige registre som Kartverket og kommunen. Forhold som tydelig fremgår av dokumentasjonen anses som kjent for kjøper og kan derfor ikke etterpå påberopes som mangler – dette gjelder også om dokumentene ikke er lest.

Undersøkelsesplikt

Alle interessenter anbefales å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen før eventuelle bud inngis – gjerne sammen med fagkyndig. Dersom man velger å kjøpe uten befaring, kan man ikke i ettertid kreve kompensasjon for forhold som burde vært avdekket ved en normal undersøkelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at budgivere søker råd hos megler eller bygningssakkyndig før budgivning.

Avtalegrunnlag og partenes plikter

Partenes rettigheter og forpliktelser fastsettes i kjøpsavtalen og de dokumenter som er gjort tilgjengelige i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av bestemmelsene i avhendingsloven. Ulike regler gjelder avhengig av om kjøper er en forbruker eller ikke – dette utdypes nedenfor.

Budvurdering og selgers frihet

Siden reglene varierer etter hvem som kjøper, kan bud fra profesjonelle aktører vurderes annerledes enn bud fra privatpersoner. Ved salg til ikke-forbruker, kan eiendommen selges med begrenset ansvar fra selgers side ("som den er"). Dette gir selgeren lavere risiko og kan gjøre et lavere bud mer attraktivt. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, uavhengig av pris.

Egenerklæring om kjøperstatus

Budgiver må oppgi om vedkommende handler som privatperson eller som ledd i næringsvirksomhet. Dette skal angis i budskjemaet. Budgivere vil bli orientert dersom det kommer inn bud fra andre som ikke er forbrukere.

Forbrukerkjøp

Hva menes med forbruker?

En forbruker er en fysisk person som handler for privat bruk, og ikke som ledd i næringsvirksomhet.

Hva gjelder ved kjøp som forbruker?

Dersom boligen ikke samsvarer med avtalen, eller det foreligger feil som omfattes av avhendingslovens §§ 3-2 til 3-8, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger som kunne ha påvirket kjøpsbeslutningen – forutsatt at dette ikke ble rettet opp på en tydelig måte.

Hvis innendørs areal avviker med 2 % eller mer (og minst 1 m²), kan dette også gi grunnlag for krav etter § 3-3. For prisavslag/erstatning gjelder en egenandel på 10 000 kroner, som kjøper selv må dekke. Kjøp utenfor forbrukerdefinisjonen

Når regnes kjøper som ikke-forbruker?

Dersom kjøperen er en juridisk person (som et selskap), eller handler som ledd i næringsvirksomhet, omfattes ikke kjøpet av reglene for forbrukere.

Særskilte vilkår ved profesjonelt kjøp

Ved slike kjøp anses eiendommen overdratt med "som den er"-forbehold. Selgers ansvar for eventuelle mangler begrenses til det som er eksplisitt avtalt.

I tillegg fravikes avhendingslovens § 3-3 andre ledd, og spørsmål om arealavvik skal da vurderes etter § 3-8. Kjøper har like fullt en plikt til å foreta nødvendige undersøkelser av eiendommen – denne plikten gjelder uavhengig av kjøperkategori.

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 salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

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 deknings salg 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 personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 115 600,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 900,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 200,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 183 720,00

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

Ole Andre Haugen
Eiendomsmegler | Partner
ole.andre.haugen@emera.no
Tlf: 908 58 944

Eirik Blix
Eiendomsmegler | Partner
eirik.blix@emera.no
Tlf: 467 65 086

Ansvarlig megler

Ole Andre Haugen
Eiendomsmegler | Partner
ole.andre.haugen@emera.no
Tlf: 908 58 944

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

16.04.2026

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 salgsopdrag. 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

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

KARTEDALSVEIEN 3

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nikolaos Theodosiou	Lulu Murugi Gakunju
Gateadresse	
Kartedalsveien 3	
Poststed	Postnr
GAN	1903
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2026
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	00042362809

Document reference: 04260086

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: NT, LMG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset er nytt og ble ferdigstilt i forrige uke.
Arbeid utført av	TBA prosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt arbeid og materialer er dokumentert på boligmappa.no.
-------------	---

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	Alt arbeid og materialer er dokumentert på boligmappa.no.
Arbeid utført av	TBA prosjekt AS

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

Nei Ja

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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, kun av faglært
Beskrivelse	All dokumentasjon finnes på boligmappa.no
Arbeid utført av	TBA Prosjekt AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	TBA Prosjekt AS kontrollerte alt for overtakelse i forrige uke
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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 faglært

Beskrivelse

Alle bevisene finnes på boligmappa.no.

Arbeid utført av

TBA Prosjekt AS

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

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

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

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolaos Theodosiou	3f90e2186a494554f947f0 b9c03ec3f52e81c4fc	18.03.2026 07:27:23 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lulu Gakunju	3966453eedddc52c0d49 a33036ab6c7e7c5fc59c	18.03.2026 07:15:36 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 04260086

- 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/developer>

Tilstandsrapport


Nøkkeltakst AS

 Enebolig

 Kartedalsveien 3, 1903 GAN

 LILLESTRØM kommune

gnr. 453, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22391-1911

Eiendomsverdi ref nr: MX8318

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av
 Norske
Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO



Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:

Støpt såle mot grunn. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takstein.

OPPVARMING:

Ildsted stue.
Elektriske varmekabler 1. etasje og bad 2. etasje.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:

1. etasje:
Stue: 2,41m
Vaskerom: 2,41m

2. etasje:
Loftstue: 2,41m
Bad: 2,40m
Soverom: 2,41m

Enebolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Ytterdør i tre. Terrasse- og balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 6,8 m².

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

1. etasje:
- Gulv: Flis, klikkvinyll.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:
- Gulv: Klikkvinyll.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad ved soverom
Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv.

Bad ved loftstue
Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv, badekar.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Alder på innredning: 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap. Fryseskap.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Vegghengt klosett med innebygget sisterner.
Servant i helstøpt plate.
Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 300 liter, montert i 2025/2026.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringer av automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

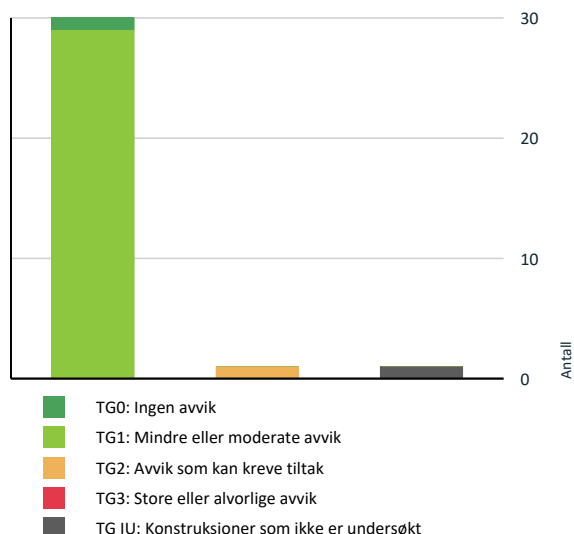
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer av hovedvannledning. Det ser ut til at det opprinnelig er lagt tilfredsstillende membran rundt, men denne er på befaringsdagen skjært opp og delt. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringen utsettes for fukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2026

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er fra byggeår.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Tilstandsrapport



Lufting best musebånd i bakkant av kledning

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft. På befaringsdagen stopper hengslene i ramma på loftsluka. Dette gjør at man ikke får ned trappa. Loftet ble derfor ikke undersøkt.

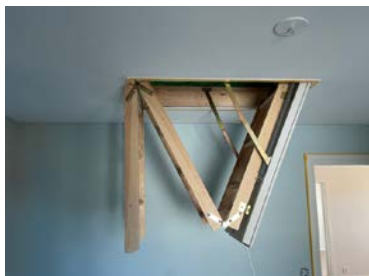
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Det er registrert luftespalter i gesimser.

Undersøkt fra:

Utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Ikke undersøkt innvendig. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Det anbefales inspeksjon av loft med en fagkyndig etter loftsluka er tilpasset.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Terrasse- og balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte

Tilstandsrapport

glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 6,8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer av hovedvannledning. Det ser ut til at det opprinnelig er lagt tilfredsstillende membran rundt, men denne er på befaringsdagen skjært opp og delt. Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringen utsettes for fukt.

Tilstandsrapport



Avvik med membran rundt gjennomføring

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Det er registrert en dør innenfor våtsonen ved dusjen. Dører i trekonstruksjon har generelt høyere risiko for fukt og bør overvåkes.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv, badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

2. ETASJE > BAD VED LOFTSTUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2026.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Frysenskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er integrert i platetopp. Avtrekk via balansert ventilasjon i himling.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegghengt klosett med innebygget susterne.
Servant i helstøpt plate.
Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater for øvrig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Tilstandsrapport

1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 300 liter, montert i 2025/2026.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2026
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktisikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktisikring om denne er tilfredstillende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Ytterligere forhold er ikke vurdert da det ligger skjult i bakken.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

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

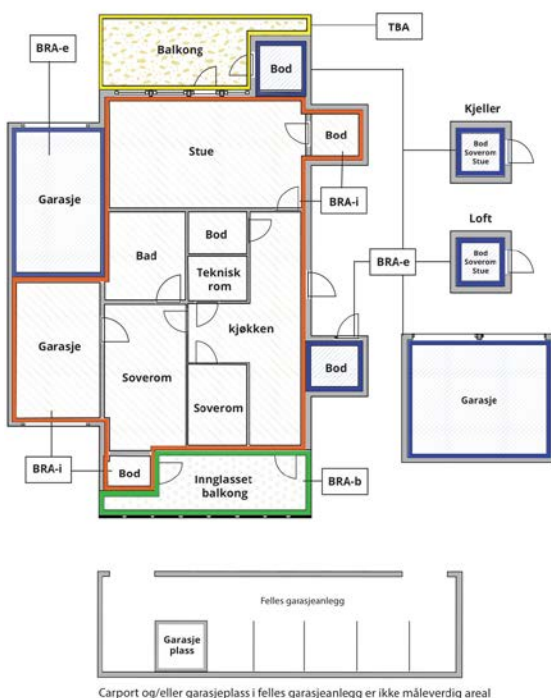
Hva er måleverdig areal?

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 åpen 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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	
2. Etasje	78			78	7
SUM	156				7
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken		
2. Etasje	Bad ved soverom, bad ved loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, garderobe		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Nikolaos Theodosiou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	453	50		0	726.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kartedalsveien 3

Hjemmelshaver

Gakunju Lulu Murugi, Theodosiou Nikolaos

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan om disponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

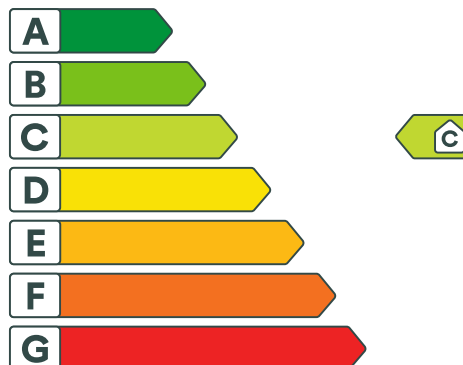
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Adresse Kartedalsveien 3, 1903 GAN	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282559
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 301511484
Gårdsnummer 453	Bruksnummer 50
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2026	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 156,0 m²	Oppvarmet bruksareal 156,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
116,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
125,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 014 kWh



Kartedalsveien 3, 1903 GAN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kartedalsveien 3, 1903 GAN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kartedalsveien 3 - Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Nygårdstoppen Linje 480, 490	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Svingen stasjon Linje R14	12 min 🚶 8.6 km
🚏 Sørumsand stasjon Buss, tog	20 min 🚶 16.2 km
🚏 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	21 min 🚶 16.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	44 min 🚶

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 8 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 30 klasser	12 min 🚶 8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	20 min 🚶 16.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	22 min 🚶 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Dalen Skole tjenesteparkering - Lillestr... 4 min 🚶
--



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

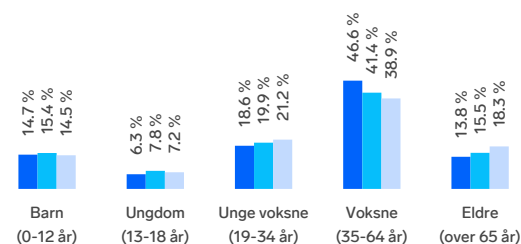
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsr...	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 🚶 2.4 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 85 barn	12 min 🚶 8.2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 145 barn	13 min 🚶 8.5 km

Dagligvare

Joker Gan PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 0.8 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	10 min 🚶 7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået



Lite støynivå 90/100






Gateparkering

Lett 79/100

Sport

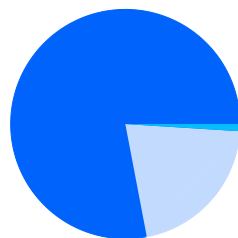
 Dalen idrettsanlegg 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 2.1 km

 Kringen lek og idrettsplass 9 min 
Ballspill 7 km

 Spenst Fetsund 13 min 

 Trento Sørumsand 21 min 

Boligmasse



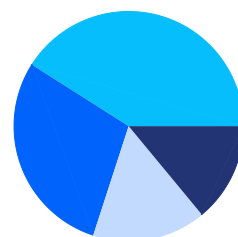
■ 78% enebolig
■ 1% blokk
■ 21% annet

Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv 21 min 

 Boots apotek Fetsund 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud

■ Lillestrøm kommune

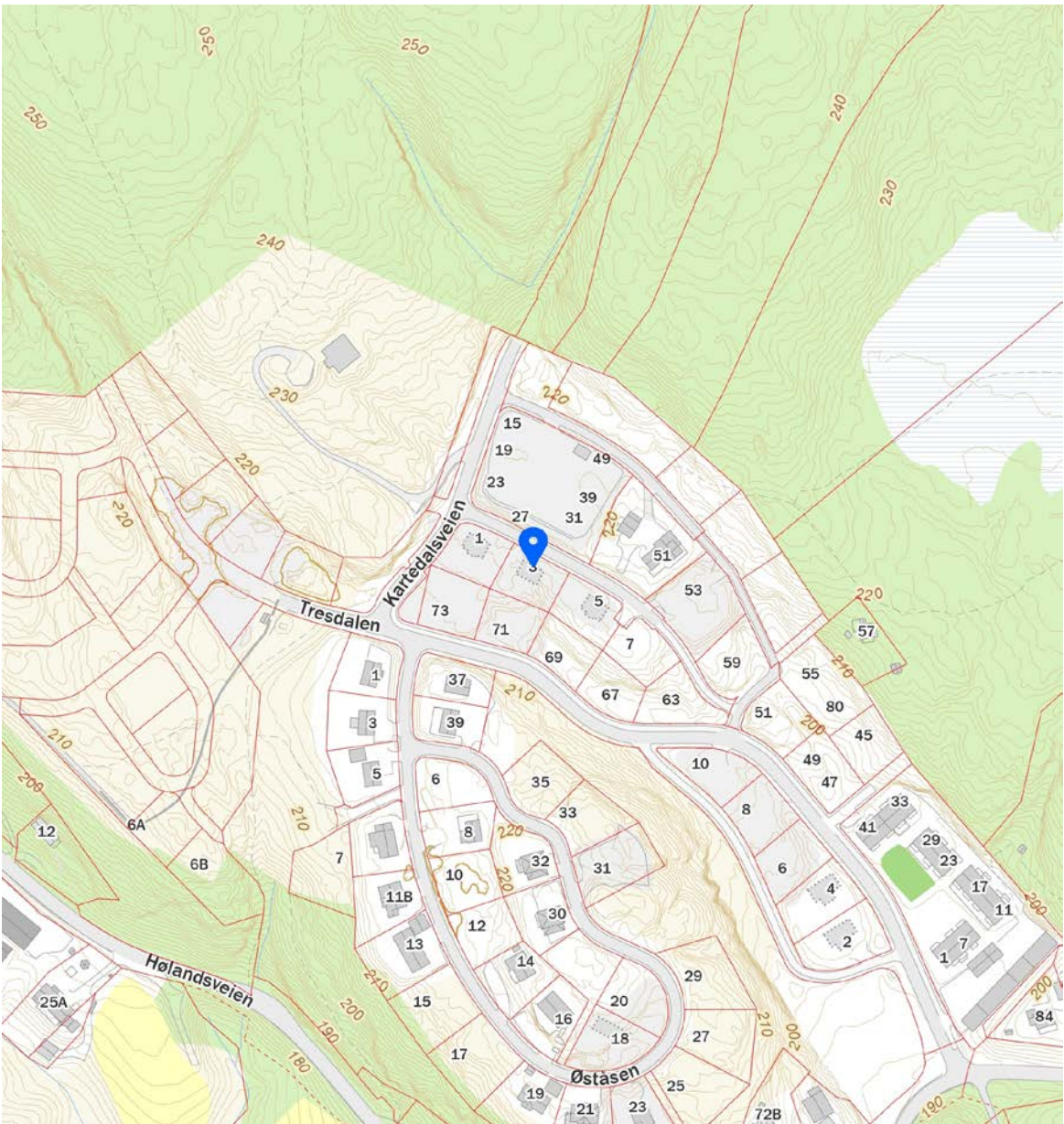
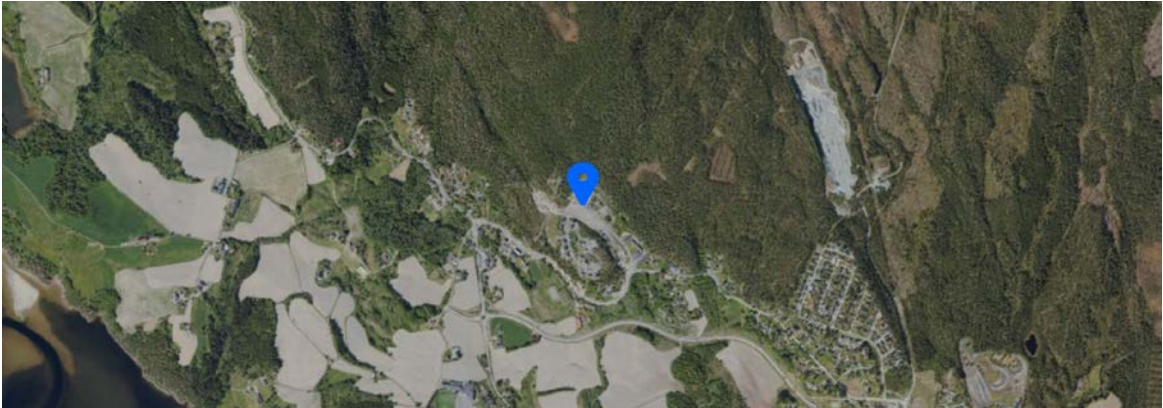
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Kommuneplan 453/50/0/0

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

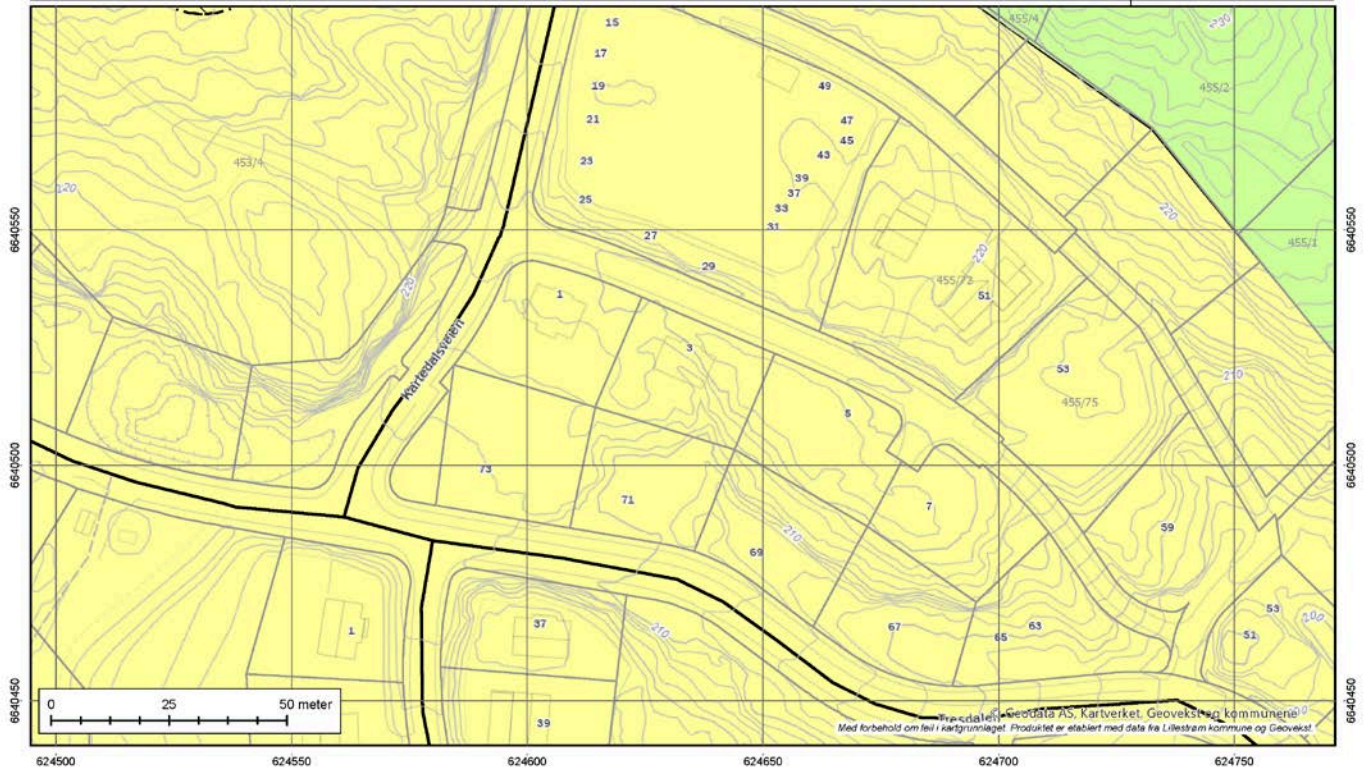
KpHensynssoneOmrade
Kp Sikringszone

KpSamferdsellinje
1125 - Adkomstvei N
Arealformålsgranse

Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.





Reguleringsplan på bakken 453/50/0/0

- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentret småhusbebyggelse
- 2010 - Veg

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang-sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde
- 5112 - Skogbruk
- RpSikringSone

Tegnforklaring:

- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje

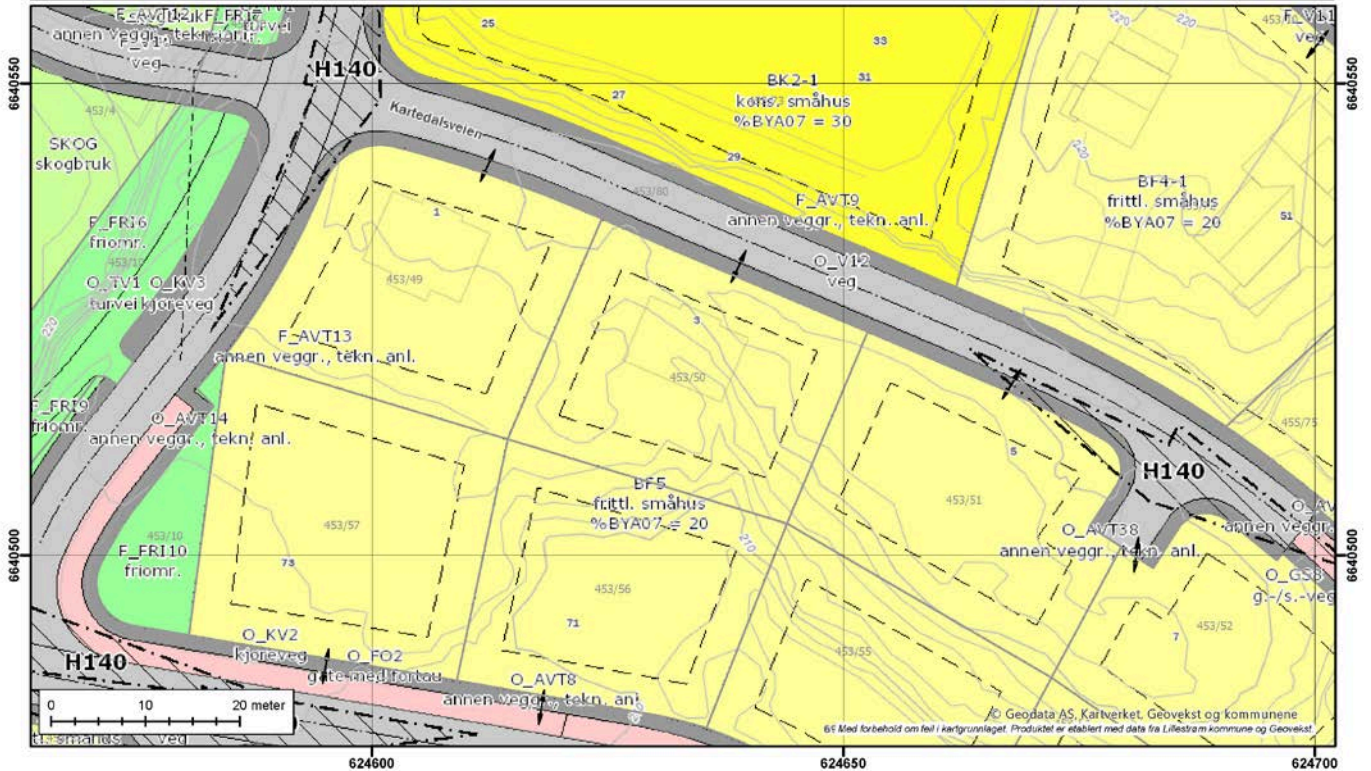
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprosjeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89



Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

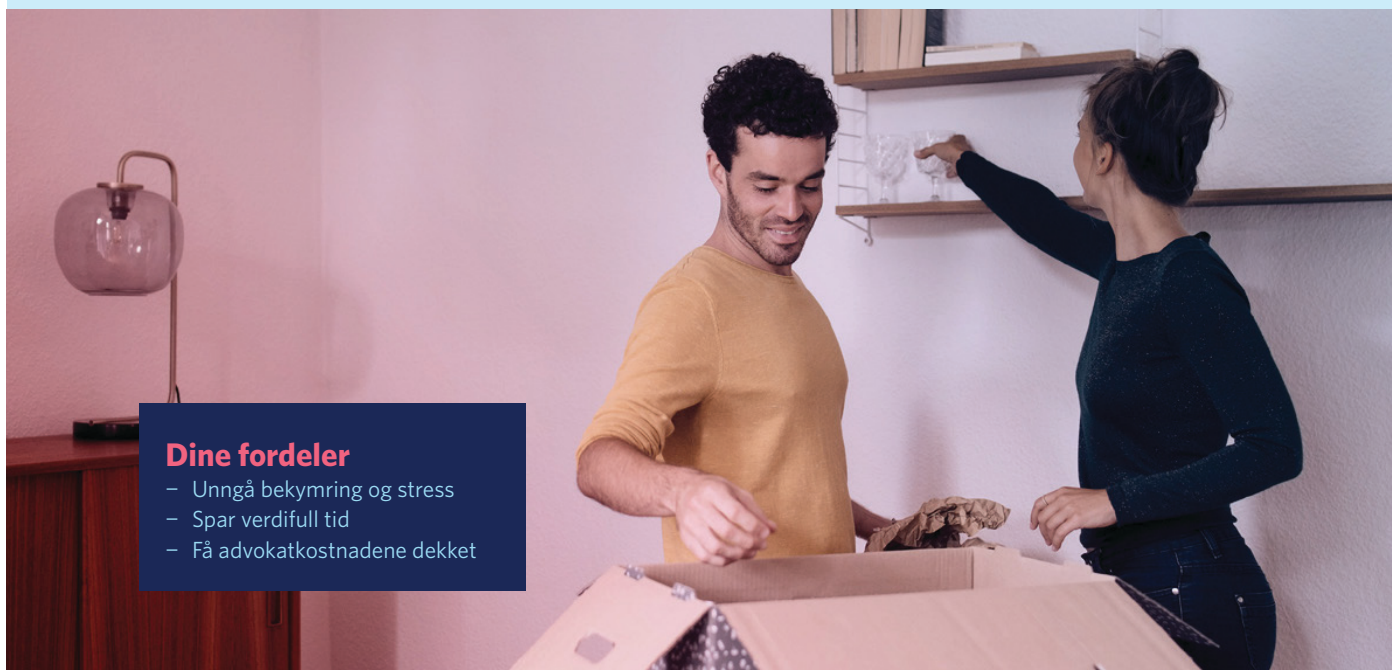
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
6/ Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst

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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 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 verdivurdering, 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](https://www.emera.no)



Ole Andre Haugen
Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no
+47 908 58 944

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



Ole Andre Haugen
ole.andre.haugen@emera.no
908 58 944

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING