



VOLLA - LILLESTRØM SENTRUM

Nittedalsgata 30

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 12 450 000,-	4
OMKOSTNINGER	BYGGEÅR
312 600,-	1922
TOTALPRIS	ENERGIMERKING
12 762 600,-	F - Lys grønn
BRA-I/BRA TOTAL	TOMTEAREAL
239/289 kvm	543.2 m² (eiet)
BOLIGTYPE	
Enebolig	
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler

E-post: regine.hodt@emera.no / T: +47 452 05 154

Instagram: ginehodt

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele prosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg.



Påkostet enebolig på Volla med hybel | Dobbelgarasje | Solrik tomt | 4 soverom, 3 bad & vaskerom | Peis & vannbåren varme

Denne lekre eneboligen på Volla kombinerer moderne komfort med en familievennlig planløsning i et av Lillestrøms mest attraktive områder. Her bor du solrikt og sentralt, med kort vei til skoler, barnehager, tog og alle byens fasiliteter. Boligen har i tillegg en egen hybel, perfekt for utleie eller generasjonsbolig.

- Eneboligen ble betydelig påkostet i perioden 2012–2018
- Dobbelgarasje og utebod
- Hybel med estimert leieinntekt: 14.000,- i mnd
- Fire romslige soverom og kontor
- Tre bad og eget vaskerom. Bad i andre etasje er oppusset i 2025
- Vannbåren varme i kjeller og første etasje
- Peis i hovedstue
- Flotte, solrike uteplasser på flere plan.
- Belegningsstein
- Barnevennlig og sentralt beliggende på Volla, med to minutters gange til sentrum.

Velkommen på visning! - Regine Hodt / Emera















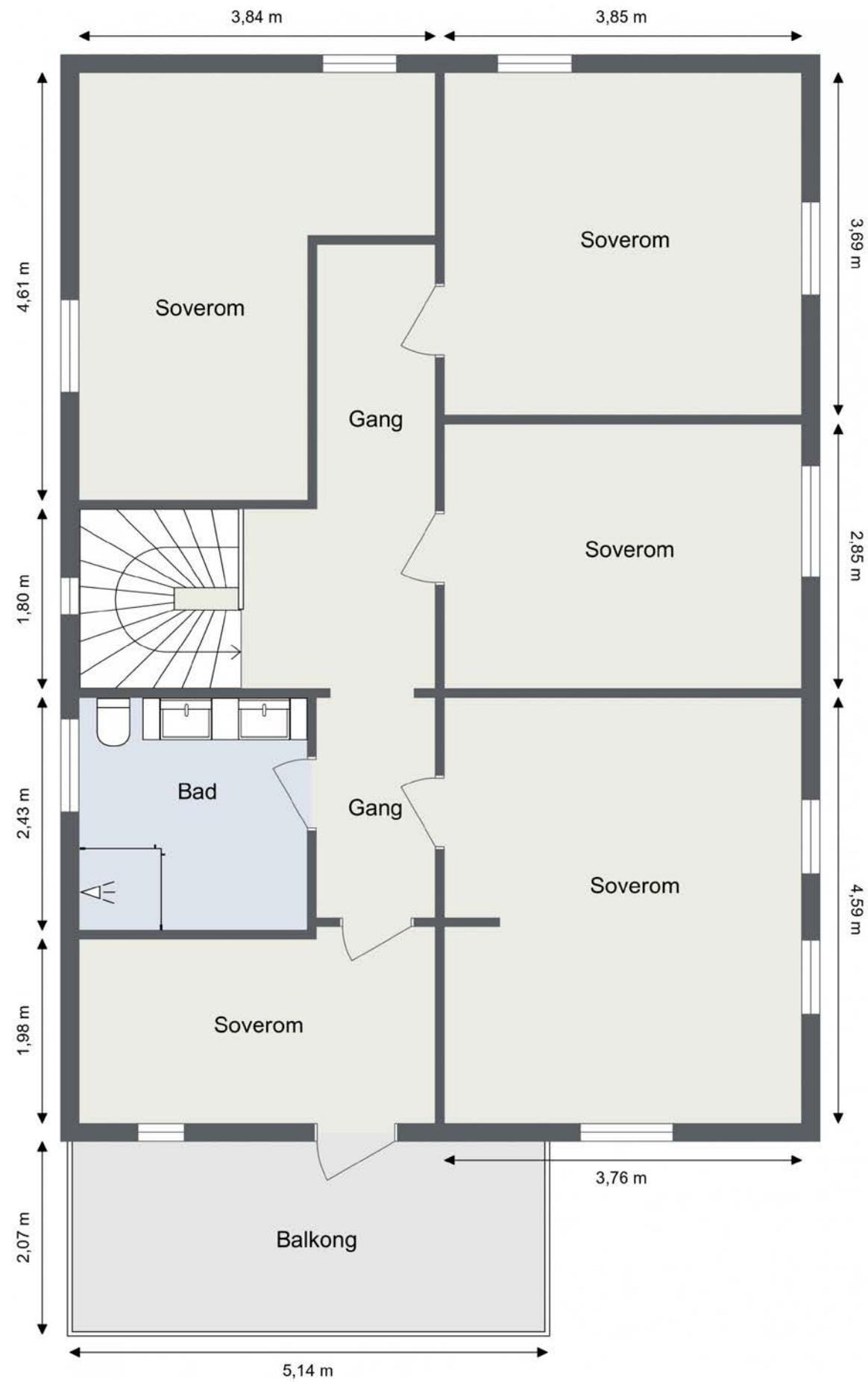




1. Etasje



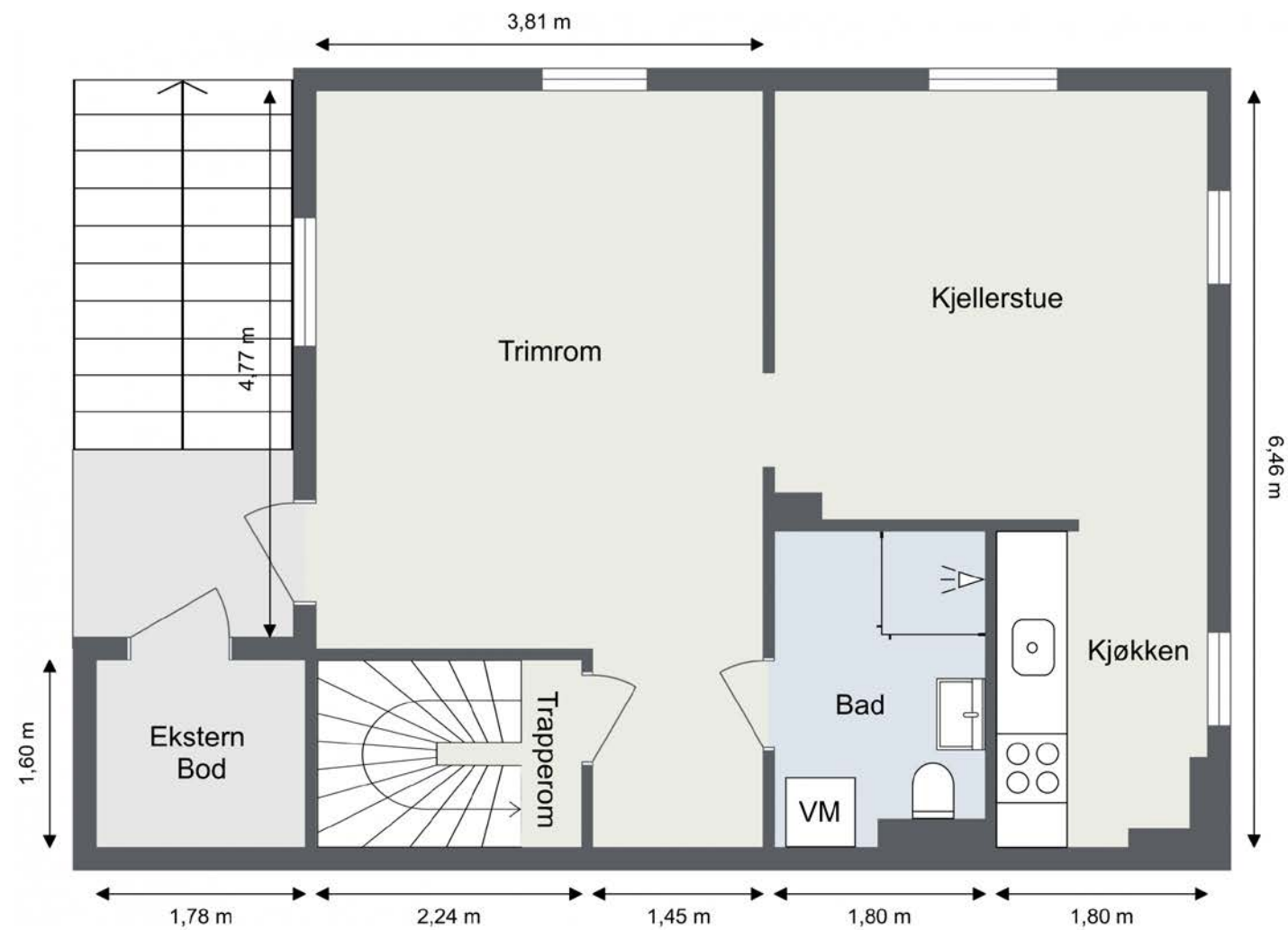




2. Etasje







Underetasjen



NITTEDALSGATA 30

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 12 450 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

260 (Panteattest kjøper)

311 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 450 000,00))

312 600,- (Omkostninger totalt)

12 762 600,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 762 600

Eiendomsskatt

Kr 3 628,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Lillestrøm kommunen. Eiendomsskatten kan variere fra år til år og vi anbefaler derfor at nye eier følger med på kommunens hjemmeside for endring av satsene.

Kommunale avgifter

Kr 34 299(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkl: Mat/restavfall 240 liter, Feie- og tilsynsgebyr, Fast gebyr vann bolig (15% mva), Fast gebyr avløp bolig (15% mva), A-konto vanngebyr (15% mva), A-konto avløpsgebyr (15% mva).

Beløpet oppgitt er prognose for 2025.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

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

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må følgende medregnes:

- Husforsikring
- Innboforsikring
- Alarmsystem
- Kabel-tv/internett
- Strøm

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 2 048 161(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 8 192 643(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner 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. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Nittedalsgata 30 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i hjertet av Lillestrøm. Her bor du i et rolig og trivelig nabolag med kort vei til alt bylivet har å by på. Lillestrøm sentrum er kjent for sitt brede utvalg av butikker, hyggelige kaféer, restauranter, treningssentre og kulturtilbud. Byen har et pulserende sentrumsmiljø, samtidig som området rundt boligen fremstår fredelig og skjermet fra den mest hektiske trafikken.

Innenfor gangavstand finner du flere dagligvarebutikker, apotek, frisører og ulike servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk. Lillestrøm Kultursenter byr på konserter, teater og kinovisninger, mens byens nærhet til både Nitelva og flotte grøntområder gir gode muligheter for turer, trening og rekreasjon. Elvepromenaden og Nebbursvollen friluftsbad er populære sommerdestinasjoner for både barn og voksne.

Offentlig kommunikasjon

Et av de store fortrinnene med beliggenheten i Nittedalsgata er nærheten til utmerkede kollektivtilbud. Lillestrøm stasjon, en av landets viktigste knutepunkter, ligger bare en kort spasertur unna. Her går det hyppige togavganger til Oslo, Oslo Lufthavn Gardermoen og resten av Østlandsområdet. Reisetiden til Oslo S er kun rundt ti minutter, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere.

I tillegg går det flere busslinjer i nærområdet som knytter deg effektivt til både nærliggende bydeler og nabokommuner. Både tog- og bussforbindelsene bidrar til at du kan bo i et rolig og naturnært område, samtidig som du har svært enkel tilgang til både byliv og arbeidsplasser i regionen

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området rundt Nittedalsgata er

svært familievennlig, og du finner et godt utvalg av både barnehager og skoler innen kort avstand. Det ligger flere kommunale og private barnehager i nærområdet, noe som gir gode valgmuligheter for familier med små barn.

For skolebarn er tilgangen like god. Volla barneskole ligger rett over veien og tilbyr trygge og gode læringsmiljøer. For eldre elever ligger også Sophie Radich ungdomsskole i rimelig avstand, og Lillestrøm videregående skole er en av regionens mest attraktive med et bredt tilbud av studieretninger. Det gode skoletilbudet gjør området spesielt velegnet for barnefamilier.

Parkering

Til eiendommen følger en romslig og praktisk dobbelgarasje på 33 kvm, med elektrisk portåpner, god takhøyde og rikelige oppbevaringsmuligheter i himlingen, perfekt for sesongutstyr, verktøy og annet som trenger fast lagringsplass. Garasjen er utstyrt med elbillader, noe som gjør lading enkelt og tilgjengelig i hverdagen.

I tillegg til garasjen disponerer boligen flere biloppstillingsplasser på egen tomt, noe som gir svært gode parkeringsforhold for både beboere og gjester. Dette er en sjelden fordel i området og bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag.

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: 543.2 m²

Tomten er på hele 543 kvm og er pent opparbeidet med både belegningsstein, flere uteplasser og en velstelt grønn hage. Innkjørselen er belagt med belegningsstein helt frem til garasjen, noe som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Videre finner du en stor markterrasse samt en terrasse på bakkeplan, hvor solrike og rolige stunder kan nytes. Hagen har også et romslig gressareal, perfekt for trampoline eller andre aktiviteter.

Arealbekreftelse fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger en søknad og innvilgelse av søknad for våningshus og uthus i Nittedalsgata 30 (Eiendommen hadde adr: Nittedalsgata 20 den gangen, men dokumentet er i ettertid markert tilhørende Nittedalsgata 30), datert: 10.06.1916. Våningshuset oppføres i plank og tekkes med teglstein. Påtegnet av kommunen: Ovenstående godkjennes. For at eiendommen skal få lovlig innføring i kirkeboken, må eiendommen i Skauveien føres inn i kirkebøker og målebrev. En bredde på 7,25 meter godkjennes. Eventuelle tilbygg må følge bygningslovens bestemmelser. På møtet i dag innvilges søknaden, med forbehold om at alle bestemmelser i bygningsloven overholdes og at politiet samtykker. Datert: 19.06.1916.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av huset. Det foreligger en søknad og

innvilgelse om våningshus og uthus. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Det er ikke uvanlig at ekspedisjonsdokument/ferdigattest mangler for bygg fra 1920-tallet.

Det foreligger ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjeller datert 10.08.2016. Det foreligger ferdigattest for tilbygg til eksisterende bolig I Nittedalsgata 30, datert: 11.04.2005. Ferdigattesten gjelder for 76 kvm BRA.

Det foreligger et akseptert melding om tiltak-garasje, i Nittedalsgata 30, datert: 12.07.2001. Tiltak gjelder: Nybygg - garasje, på 36 kvm

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår og megler har derfor ikke kontrollert dagens planløsning mot de opprinnelige byggemeldte tegningene.

Det er ikke samsvar mellom siste byggemeldte tegninger og dagens planløsning. etasje: - Dagens vaskerom, tekniske rom og bod var opprinnelig beskrevet som vaskerom og soverom. Vaskerommet er nå utvidet og opptar deler av det tidligere soverommet. Resterende del av det opprinnelige soverommet er bygget om til teknisk rom og bod. Sistnevnte endring er en søknadspliktig bruksendring (hoveddel til tilleggsdel). - Den opprinnelige trappen er fjernet og rommet er bygget om til garderobe. Dagens trapp er flyttet og plassert i en del av det opprinnelige stue. - Dagens stue, spisestue og kjøkken var opprinnelig beskrevet samlet som stue.

2. etasje:

- To av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som en stue.
- Trappen mellom 1. og 2. etasje er flyttet. Rommet der den opprinnelige trappen sto, er bygget om til soverom. Den nye trappen er plassert i det opprinnelige kottet.
- Ett av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som kjøkken.

Kjeller:

- Veggen i mellom opprinnelig gang og disponibelt rom er tatt ned og rommene er i dag i bruk som trimrom. Det er uklart om disp.rom er tiltenkt som oppholdsrom, men vinduenes størrelse og takhøyde tatt i betraktning er det sannsynlig at det er tiltenkt.
- Bod er omgjort til bad. Endringen er en søknadspliktig bruksendring (tilleggsdel til hoveddel).

Utvendig bod ble etablert av forrige eier. Denne er noe utvidet og er ikke byggemeldt. Det er endret vindu i andre etasje og tidligere blyglassvindu i første etasje er erstattet med terrassedør. Denne mindre fasadeendringen er ikke byggmeldt.

Kjøper overtar risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen, herav tilbakeføring til opprinnelig stand hva gjelder søknadspliktige bruksendringer, og kostnader forbundet med dette.

Innhold

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.

FØRSTE ETASJE

GANG

Boligen ønsker deg velkommen med en romslig og praktisk entré. Her er det fliser på gulv med varme, og

veggen er malt i en varm tone.Fra gangen er det direkte tilgang til walk-in garderobe, bad og vaskerom, som gir en svært praktisk løsning i hverdagen. Entréen er også utstyrt med et stort garderobeskap som gir god plass til yttertøy og andre tekstiler.

WALK-IN

I tilknytning til entréen finner du en romslig walk-in garderobe med svært gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen består av både skuffer og heng, noe som gir en ryddig og oversiktlig organisering av klær og yttertøy.

STUE

Stuen er et lunt og innbydende samlingspunkt med gode møbleringsmuligheter. Midt i rommet står en peisovn med glassdør som skaper en koselig atmosfære på kjølige kvelder. Rommet har en naturlig overgang mot kjøkkenet og rikelig lysinnslipp fra store vinduer på flere sider. Hele første etasje, inkludert stuen, har vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig temperatur.

Fra stuen er det direkte utgang til terrassen på 44 m², som gir ekstra rom på sommerhalvåret – perfekt for grillfester eller barnebursdager.

KJØKKEN

Kjøkkenet i første etasje er innredet med tidløse profilerte fronter og heltre benkeplate som tilfører både kvalitet og varme til rommet. Over benkeskapene er det fliser som gir et klassisk uttrykk. Her finner du integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl/frys. Den nedfelte komposittkummen og den gode arbeidsflaten gjør dette til et svært funksjonelt kjøkken for både hverdag og fest.

BAD

Badet fremstår stilrent og praktisk med grå fliser på gulv og vegger, vegghengt toalett, moderne innredning med høyglansfronter, servant med speil og belysning, samt dusjsone med glassdør. Rommet har god oppbevaring i skuffeseksjon og gulvvarme som gir en behagelig

temperatur.

VASKEROM

Med adkomst fra entréen har boligen et praktisk vaskerommet. Supert når familiehunden eller barna kommer skitne hjem etter en dag i parken. Vaskerommet er gjennomført med fliser på gulv og vegger. Her er det benkeskap, høyskap med glatte fronter, laminert benkeplate samt nedfelt stålkum. Praktisk opplegg for vaskemaskin gjør rommet svært funksjonelt for en aktiv familie. Ikke minst avsatt plass til tørketrommel.

TEKNSIK ROM OG BOD

Med adkomst fra vaskerommet finnes også et teknisk rom og en praktisk bod.

ANDRE ETASJE

SOVEROM

Boligen har fire gode soverom i andre etasje, noe som gir svært fleksible løsninger for både barnefamilier, gjester eller hjemmekontor.

Hovedsoverommet er romslig og gjennomført med flere garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Her er det god plass til en stor seng, nattbord og annet ønskelig møblement, og rommet oppleves som en rolig og komfortabel sone for avkobling.

Soverom 2, 3 og 4 er alle pene og praktiske rom som egner seg perfekt som barne- eller ungdomsrom, gjesterom eller hobbyrom. Alle tre soverommene er relativt gode i størrelsen og har garderobeskap som gir gode lagringsmuligheter. Rommene gir muligheten til å tilpasse etter familiens behov – enten det er lek, skolearbeid, gjester eller ekstra oppbevaring.

KONTOR

Kontoret ligger skjermet til i etasjen og gir et perfekt arbeidsmiljø for hjemmekontor eller studier. Herfra har du også direkte adkomst til boligens balkong – et deilig sted for en pause i frisk luft.

BAD

Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2025 og fremstår moderne og lekkert. Innredningen består av benkeskap og høyskap med glatte fronter, servant med speil og god belysning, dusj med innfellbare glassdører og vegghengt toalett med skjult sistene. Flislagte overflater gir et stilrent og tidløst uttrykk. Et flott bad med skikkelig spafølelse, perfekt for de voksne i familien.

UNDERETASJE (Hybel)

STUE:

Stuen i hybelen er lys og praktisk med en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse og en naturlig flyt mellom sonene. Rommet er firkantet og dermed enkelt å møblere etter behov, enten man ønsker en hyggelig sofakrok, spiseplass eller et kombinasjonsrom. Gulvet er belagt med fliser, og hele etasjen har vannbåren varme som sørger for jevn og behagelig temperatur året rundt.

KJØKKEN:

Hybelkjøkkenet har glatte fronter og en praktisk laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Over benkeskapene er det fliser, og innredningen er komplett med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

GANG/SOVEROM:

Hybelens egen inngang gir en privat og praktisk adkomst. Når du kommer inn, møtes du av en flislagt gang med vannbåren varme som gir en behagelig velkomst året rundt. Her er det god plass til å innrede med oppheng for klær og sko, og rommet har også et garderobeskap som sørger for effektiv oppbevaring.

Dagens eier benytter rommet som treningsrom, men tidligere har det stått en lettvegg her for å etablere et eget soverom i hybelen. Dette gir en flott mulighet for den nye eieren til å tilpasse løsningen etter behov – enten man ønsker et ekstra rom eller en fleksibel kombinasjonsløsning.

BAD

Badet i hybelen er utstyrt med flislagte overflater, moderne baderomsinnredning med glatte fronter, dusj med innfellbare glassdører, servant og vegghengt toalett med innebygd susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør hybelen komplett og selvstendig.

UTEBOD

Til boligen følger en romslig utebod på hele 14 kvm – perfekt for deg som trenger ekstra lagringsplass. Boden gir gode muligheter for oppbevaring av sesongutstyr, hageverktøy, sykler, barnevogn eller annet man ønsker å ha tørt og lett tilgjengelig. Med god størrelse og enkel adkomst er dette et svært praktisk tilskudd til eiendommen.

Areal

BRA - i: 239 m²

BRA - e: 50 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 289 m²

TBA: 121 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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Bad, Trapperom, Kjøkken, Kjellerstue,

Trimrom

BRA-e: 3 m² Ekstern bod

BRA-b: 0 m² Balkong, Terrasse

1. etasje
BRA-i: 93 m² Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod, Garderobe

2. etasje
BRA-i: 93 m² Bad, To ganger, Fire soverom, Kontor

TBA fordelt på etasje
1. etasje
110 m² Markterrasse - 66 kvm. Terrasse - 44 kvm.

2. etasje
11 m² Balkong - 11 kvm.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasjerom

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Utebod

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Eiere har eid huset siden 2009.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vaskerom er flislagt og lagt membran med mansjetter som egeninnsats. Øvrig arbeid utført av faglærte.
Arbeid utført av: Ditt Bygg / ISH

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ja, vaskerom, bad 1. etasje, bad kjeller, og bad andre etasje har oppgraderte tettesjikt. Smøremembran med mansjetter, på de tre første, og membranduk på siste.

Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: I perioder hvor sluk som ikke har vært i bruk har tørket opp har det vært antydning til tilbakeslag/lukt. Dette er løstmed et tynt lag olje på toppen av vannlås.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bunnledning i bolig ble byttet ifbm etablering av kjeller, samt hovedvann inn. Øvrig arbeid er etablering av vannbårent varmesystem, oppgradering av innvendige vannrør og avløp, etablering av kloakkpumpekum og dreneringspumpe. Arbeid utført av: Egeninnsats er bytte av synlig avløpsrør til vaskemaskin og tørketrommel. KS Rør, Skedsmo Rørleggerbedrift, Norbeck Rør og Rør og Eiendom

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ved underbygging av kjeller ble ytterhjørner beholdt. Disse står ikke på drenerende masser, og har noe kapilært opptrekk av fuktighet. Dette er svært begrenset, men kan gi mindre utslag av fuktmerker/målinger i ytterhjørner.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Noe vann på ytterside av kledning fra terrasse over inngangsparti.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: NRBR påla krav om rehabilitering av pipe i forbindelse med inspeksjon i 2024. Arbeid utført i 2025 og søknad er sendt Lillestrøm kommune (ikke mottatt endelig godkjenning).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: I forbindelse med rehabilitering av boligen ble bjelkelag i første og andre etasje avstivet og rettet opp med konstruksjonsvirke og stål på den eldste delen av boligen for å avstive og avrette av bjelkelag. Observert noe mindre riss i grunnmurs puss mellom del av kjeller

som er utbygget og kjeller som er krypkjeller.

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
Arbeid utført av Noe vann på ytterside av kledning fra terrasse over inngangsparti.
Ja
Document reference: 02250203
NRBR påla krav om rehabilitering av pipe i forbindelse med inspeksjon i 2024. Arbeid utført i 2025 og søknad er sendt Lillestrøm kommune (ikke mottatt endelig godkjenning).

Ja
Beskrivelse: Større ombygging av elektrisk anlegg (MJ Elektro), samt gjennomgang av mangler på kontroll i 2020. Nedgrav ble oljetank ble fjernet i 2019. Dokumentasjon på tømning foreligger og rapport sendt til kommune. Varmeanlegg installert i 2012 av KS Rør. Service på VP gjennomført i 2025. Ventilasjon installert på antatt byggeår for tilbygg. Service og utskifting av deler gjennomført av IngeniørService i 2025. Kloakkpumpekum tatt service og gjennomført utbedring i 2025.

Arbeid utført av: MJ Elektro, KS Rør, Refco, Hope Elektro

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: El-kontroll utført i 2020 av Elvia. Mangelspunkter utbedret av MJ Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja
Beskrivelse: 16A enkel lader montert i garasje.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Betydelig egeninnsats på oppgradering av overflater, etablering av lettvegger, platekledning, listverk, bygging av terrasse og tilsvarende.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terrasse/markplattning er oppgradert og bygget som egeninnsats.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Boligen har separat inngang i kjeller med tilgang fra hovedenhet. Arealet er godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke en separat boenhet, men kan leies ut som del av egen bolig.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kjeller ble etablert i 2012, og gitt ferdigattest som rom for varig opphold i 2016.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: ferdigattest foreligger.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Manglende tillatelser: Utvendig bod ble etablert av forrige eier. Denne er noe utvidet og er ikke

byggemeldt. Det er endret vindu i andre etasje og tidligere blyglassvindu i første etasje er erstattet med terrassedør. Denne mindre fasadeendringen er ikke byggemeldt.

Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det er står en radonmåler i kjelleren. Denne viser løpende nivåer på mellom 20-80 bq.
Radonmåling:
År: 2025
Verdi: 20-80 bq

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja
Beskrivelse: Overnevnte bod og mindre fasadeendringer (jfr kommentarer over) er ikke byggemeldt.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kloakkpumpekum for kjelleren stoppet i 2025. Det ble gjennomført en retting og utbedring av Pumpeservice. Deres anbefaling er å etablere en varselsløsning på styringen av pumpen. Dette er ikke gjennomført. Det ble i 2022 oppdaget en svank på avløpsledning i oppkjørsel. Denne ble utbedret av HTV Entreprenør. Se forøvrig punktet det er vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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)?
Svar: Ja
Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av Nittedalsgata i 2014 ble det tinglyst en heftelse om at daværende Skedsmo Kommune kunne disponere arealet mellom boligen og veien som anleggsbelte. Dette arbeidet er ferdigstilt, arealet ble tilbakeført i samråd med Byggherrerepresentant fra kommune og kommunens

entreprenør: Tinglyst heftelse er slettet.

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

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Taktsmann har notert følgende:
-Samsvarserklæring datert 14.11-2014 fra MJ Elektro AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av el anlegg av huset. Nytt skjult anlegg i alle etasjer. Nye stikk, brytere og lignende i Elko Plus serien. Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater Type Eaton. Montert LED downlights i himling i alle etasjer. Lagd hybel i kjeller med egen under fordeler. Opplegg for varmepumpe inn og ute.

-Samsvarserklæring signert og datert 31.03-2025 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av el. bad. Skj.anlegg bad 2.etg. Legging av varmekabel på bad. Hulltagning til downlights. Trekking og komplitering av bad. Tilkobling av speil.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Modernisert/Påkostet år: Arbeider utført i: 2012-2014 og 2025

Moderniseringer og påkostninger: Oppgraderinger: 2025:

- Renovering av pipe med innsetting av stålrør.
- Service av kloakk pumpe.
- Reperasjon/service på ventilasjonsanlegg.
- Oppussing av bad i 2. etasje.

2012-2018:

- Omlegg av overvann og inntegning av vann (overvann

pumpe)

- Nytt rør-i-rør system i kjeller og 1. etasje.
 - Lagt vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje.
 - Montert ny OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral.
 - Oppussing av bad i 1. etasje.
 - Utvidet og pusset opp vaskerom i 1. etasje.
 - Etablert teknisk rom og bod i 1. etasje.
 - Fjernet skråtak over trapp i 2. etasje.
 - Avretting og avstiving av etasjeskiller/bjelkelag.
 - Nytt rekkverk på balkong.
 - Renovering av kjeller.
 - Ny drenering rundt boligen.
 - Ny kjøkkeninnredning.
 - Nytt elektrisk anlegg.
 - Fjernet av gammel trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.
- Montert nye innvendige trapper.

Byggemåte

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

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

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført i 1922 med tilbygg fra 1998 & kjeller fra 2012.
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Frittstående garasje over ett etasjeplan.
Frittstående utebod over ett etasjeplan.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
-Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG2:
-Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
-Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
-Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
-Helhetsvurdering (Teknisk rom / 1. etasje)
-Fundamenter
-Drenering
-Terrengforhold rundt boligen
-Yttervegger
-Utvendig kledning
-Takkonstruksjon
-Taktekking og membraner
-Utvendig beslag
-Ytterdører
-Vinduer
-Innvendige dører
-Kryperom
-Rom under terreng
-Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
-Ventilasjon
-Trapper
-Kjøkkeninnredning

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Fundamenter: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.
-Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje. Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, teknisk rom eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.
-Hulltaking bad – Bad, 2. etasje: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av membran foreligger.

-Garasje: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dobbel port. Strøm og belysning. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.
-Utebod: Beskrivelse: Tilstandsvurdering: Utebod med bjelkelag og terrassebord. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Profilert ytterdør i tre. Strøm og belysning. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Øvrig informasjon

Adresse

Nittedalsgata 30, 2000 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 333, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Christine Havreberg Fayen og Amund Eidet

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 89746155

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Panasonic luft til vann varmpumpe, datert 2011, montert ved inngangsparti.
Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom i kjeller og 1. etasje.

OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral med volum 210/140l, datert 2013, montert i teknisk rom.

Selger opplyser at strømforbruket hittil i år har vært 30 415 kWh, kostnad for dette har vært 27 210kr. Estimert forbruk ut 2025: 32 039 kWh.
Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulering

Regulerings og arealplaner: Kommuneplanen tilsendt fra Lillestrøm kommune viser at eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende. Området på andre siden av veien er regulert til grønnstruktur - Park - nåværende og område til venstre (Volla skole) er regulert til Tjenesteyting - nåværende.

Reguleringsplan på Bakken, sammen med "Reguleringsplan for sykkelfelt i Nittedalsgata og Strømsveien fra Brandvoldgata til Nitelva" tilsendt fra Lillestrøm kommune viser at veien som passerer eiendommen er avsatt til Offentlig trafikkformål og midlertidig anleggsbelte. Arealer avsatt til midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde i byggeperioden og skal ferdigstilles sammen med veien. Etter at anlegget er ferdig skal midlertidige trafikkområder tilbakeføres til sin opprinnelige stand.

Matrikkelkart tilsendt fra Lillestrøm kommune viser at eiendommen er regulert til bolig/uthus/landbruk. Videre viser kartet at eiendommen har eiendomsgrenser markert som Middels - høy nøyaktighet. Grensen på baksiden av garasje og utebod er markert med -mindre nøyaktig.

Geodata tilsendt fra Lillestrøm kommune viser at eiendommen er berørt av følgende:
-Marin grense: Areal under marin grense
-Mulighet for marin leire: Stor mulighet
-Radon aktsomhet: moderat/lav aktsomhetsgrad
-Differensierte støykrav: Gul støysone
-Flom aktsomhetsområder: Potensielt flomfareområde

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 kan ses hos megler.

Tinglyste heftelser

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

Grunndata:
3205/81/333:
02.06.1916 - Dokumentnr: 800013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 923286 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:333

01.01.2024 - Dokumentnr: 165625 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:333

Dokumentet kan ses hos megler.

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

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig/kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler eier av eiendommen.

Avløpspumpe for kjeller er montert under gulv i ekstern bod.

Det er installert vannmåler på eiendommen:
Målenummer: 58079315
Stand: 1550
Dato: 26.11.2024
Avlesningstype: Årsavlesning
Forbruk 2024: 258

Utleie

Adgang til utleie: Hele eller deler av egen bolig kan fritt leies ut.

Boligen har en hybel som er en integrert del av hovedboligen, med intern adkomst. Arealet er godkjent for varig opphold og kan benyttes til utleieformål. Utleiemegleren har estimert leieinntekter på 14.000 kr i mnd (eks strøm) for hybelen i Nittedalsgata 30.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Radonmåling ble utført 2025, og resultatet viste mellom 20-80 becquerel per kubikkmeter. Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser: Det er står en radonmåler i kjelleren. Denne viser løpende nivåer på mellom 20-80 bq.

For mer informasjon, se:www.dsa.no/radon

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.

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

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd

på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

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

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

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

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 dekningsalg 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.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 74 700,00
Tilrettelegging: kr 10.000
Visninger/overtagelser: kr 2000 pr. stk.
Markedspakke: kr 24.850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 5900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 40 000,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 167 350,00.
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

Regine Hodt

Eiendomsmegler

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Meglers instagram: ginehodt

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

11.12.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

NITTEDALSGATA 30

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Nittedalsgata 30 - Nabolaget Vollaparken/Elveparken - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Jonas Lies gate Linje 100, 110, 380	6 min	0.5 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min	0.6 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	21.6 km
Hovedøya Linje B1, B2	24 min	22.6 km

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min	1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	19 min	1.7 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	5 min	2.5 km
Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 50 elever, 20 klasser	5 min	2.5 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	14 min	1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min	0.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min	1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

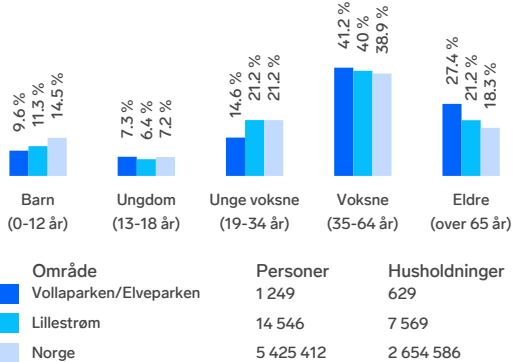
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	5 min	0.4 km
Furulund barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min	0.8 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Coop Obs Lillestrøm Post i butikk	4 min	0.4 km
Kiwi Lillestrøm PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



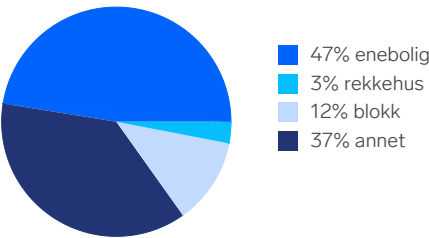
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Volla skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
Lillestrøm videregående Aktivitetshall	6 min	0.5 km
Sterkere Trening	8 min	
EVO Lillestrøm	8 min	

Boligmasse



«Sentralt i forhold til Oslo og Gardermoen»

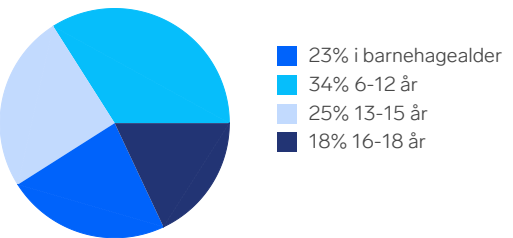
Sitat fra en lokalkjent



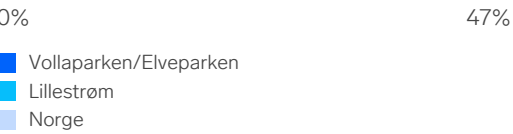
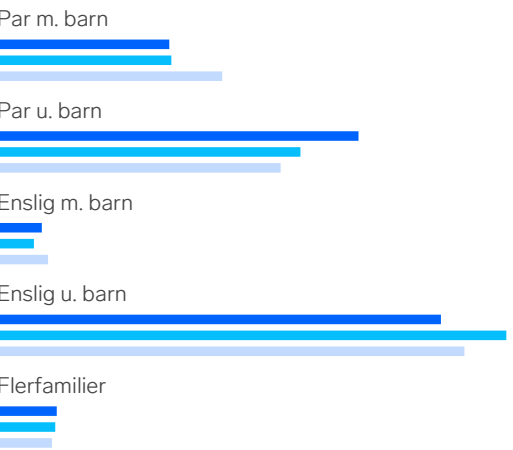
Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	5 min
Apotek 1 Nittedalsgata Lillestrøm	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

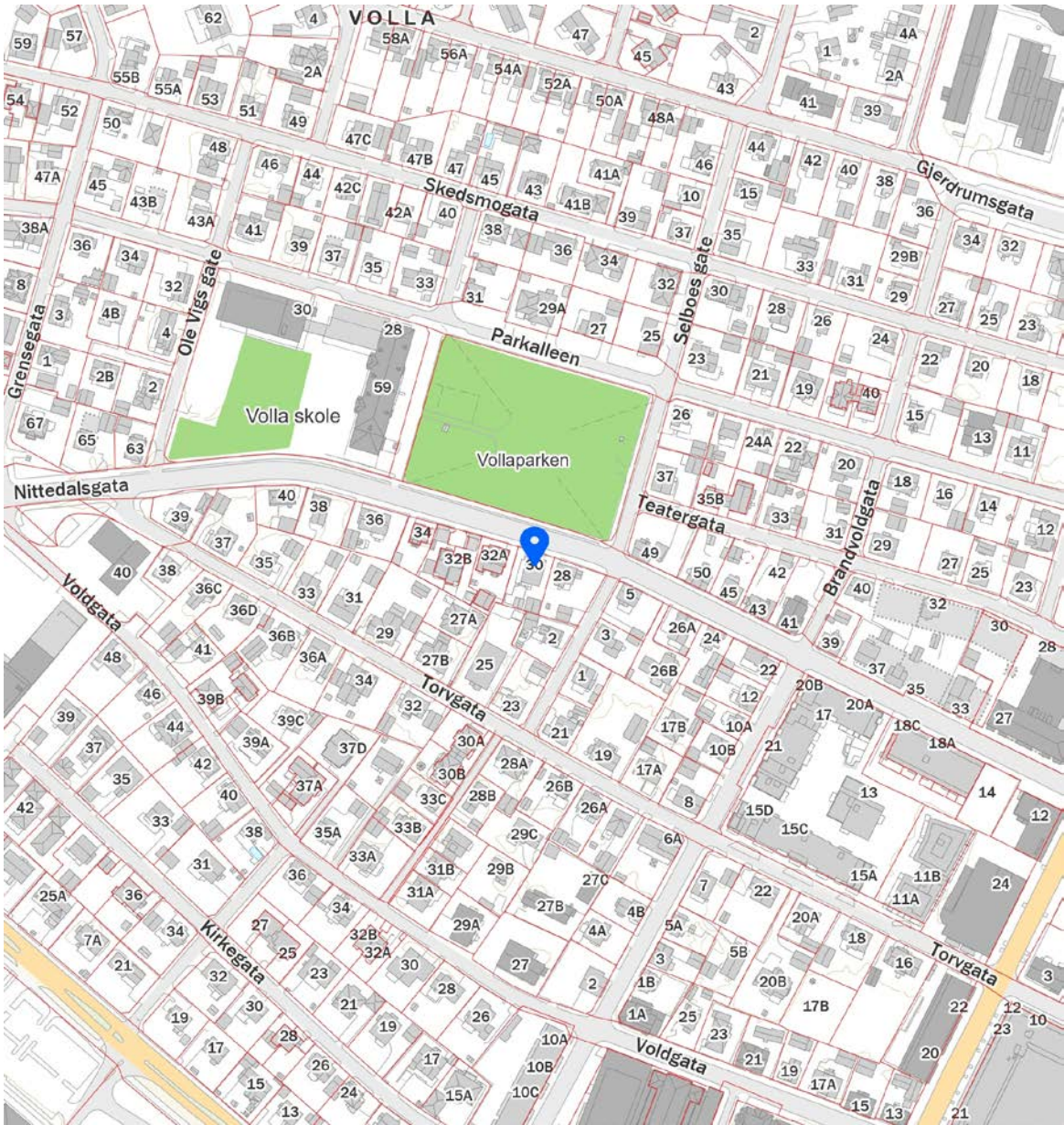
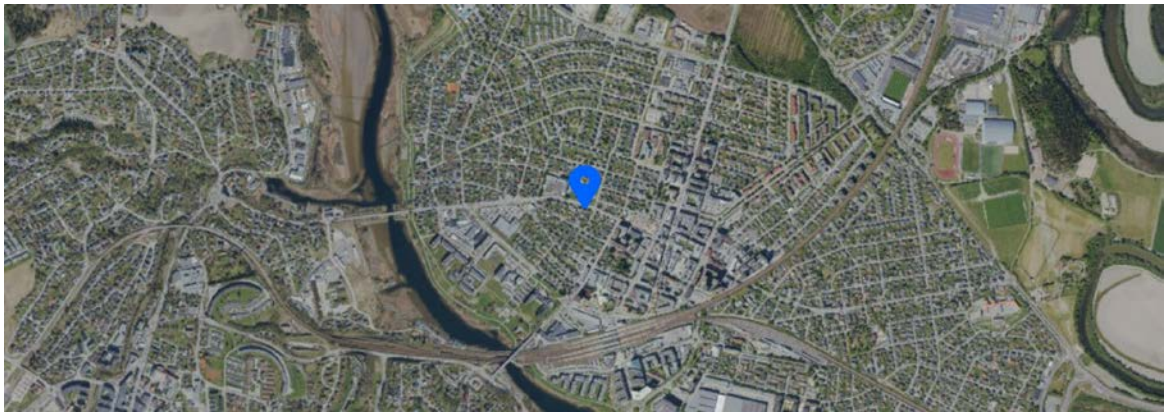


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



FINN 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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NITTEDALSGATA 30, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 333 3205 Lillestrøm kommune.

Enebolig

Dato befaring: 25/11/2025
Utskriftsdato: 05/12/2025
Oppdragsnummer: 98576
Referansenr: 12129

Daniel Aas
DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Frittstående garasje over ett etasjeplan.

Frittstående utebod over ett etasjeplan.

Standard

Velholdt boligen med noe nyere og eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Renovering av pipe med innsetting av stålrør.
- Service av kloakk pumpe.
- Reperasjon/service på ventilasjonsanlegg.
- Oppussing av bad i 2. etasje.

2012-2018:

- Omlegg av overvann og inntegning av vann (overvann pumpe)

- Nytt rør-i-rør system i kjeller og 1. etasje.
- Lagt vannbåren gulvvarme i kjeller og 1. etasje.
- Montert ny OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral.
- Oppussing av bad i 1. etasje.
- Utvidet og pusset opp vaskerom i 1. etasje.
- Etablert teknisk rom og bod i 1. etasje.
- Fjernet skråtak over trapp i 2. etasje.
- Avretting og avstiving av etasjeskiller/bjelkelag.
- Nytt rekkverk på balkong.
- Renovering av kjeller.
- Ny drenering rundt boligen.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Fjernet av gammel trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Montert nye innvendige trapper.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1922 med tilbygg fra 1998 & kjeller fra 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Helhetsvurdering (Teknisk rom / 1. etasje)
- Fundamenter
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Kryperom
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

- Trapper
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:

Amund Eidet & Christine Havreberg Fayen

Takstmenn:

Daniel Aas

Befaring/tilstede:

Eier: Amund Eidet, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:

Enebolig

Tilknytning vann:

Offentlig, via privat stikk.

Tilknytning avløp:

Offentlig, via privat stikk. Avløpspumpe for kjeller er montert under gulv i ekstern bod.

Matrikkeldata

Matrikkel:

Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 333

Eiet/festet:

Eiet

Areal:

543 m²

Hjemmelshaver:

Amund Eidet & Christine Havreberg Fayen

Adresse:

Nittedalsgata 30, 2000 Lillestrøm

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:

Dato:

Kommentar:

Status:

Sider: Vedlagt:

Eier

25/11/2025

Opplysninger gitt av eier under befaring.

Egenerklæring

05/12/2025

Eiers egenerklæring er mottatt.

Ambita infoland

19/11/2025

Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.

Godkjente plantegninger

08/05/2012

Plantegninger over 1.- 2. etasje.

Plantegninger er mottatt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1922
---------	------

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	56	53	3
1. etasje	93	84	9
2. etasje	93	93	0
Sum bolig:	242	230	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Trapperom, Kjøkken, Kjellerstue, Trimrom	Ekstern bod
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue	Teknisk rom, Bod, Garderobe
2. etasje	Bad, To ganger, Fem soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	53	3	0	0
1. etasje	93	0	0	110
2. etasje	93	0	0	11
Sum bolig:	239	3	0	121
Sum BRA:	242			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Trapperom, Kjøkken, Kjellerstue, Trimrom	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Teknisk rom, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bod, Garderobe		
2. etasje	Bad, To ganger, Fem soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2002
---------	------

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	33	0	33
Sum bolig:	33	0	33

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Garasjerom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	33	0	0
Sum bolig:	0	33	0	0
Sum BRA:	33			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent
---------	--------

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	14	0	14
Sum bolig:	14	0	14

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjeller - gnr 81 bnr 333 - Nittedalsgata 30, datert 10.08-2016. Nittedalsgata 30 Akseptert melding om tiltak - garasje, datert 12.07-2001. Byggetillatelseskort for ominnredning av veranda til bad og wc, datert 20.08-1963. Plantegninger for 1.- 2. etasje datert, 08.05-2012 er fremvist, og kontrollert opp mot dagens planløsning. Følgende punkter avviker fra dagens planløsning: 1. etasje: - Dagens vaskerom, tekniske rom og bod var opprinnelig beskrevet som vaskerom og soverom. Vaskerommet er nå utvidet og opptar deler av det tidligere soverommet. Resterende del av det opprinnelige soverommet er bygget om til teknisk rom og bod. - Den opprinnelige trappen er fjernet og rommet er bygget om til garderobe. Dagens trapp er flyttet og plassert i en del av det opprinnelige stue. - Dagens stue, spisestue og kjøkken var opprinnelig beskrevet samlet som stue. 2. etasje: - To av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som en stue. - Trappen mellom 1. og 2. etasje er flyttet. Rommet der den opprinnelige trappen sto, er bygget om til soverom. Den nye trappen er plassert i det opprinnelige kottet. - Ett av dagens soverom var opprinnelig beskrevet som kjøkken. Kjeller: Det foreligger ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjelleren, men det er ikke fremlagt godkjente plantegninger. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde slik planløsningen er i dag.
--------------	--

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon er fremvist:
	Kontrollskjema ved installasjon av JRG Sanipex rør-i-rør system til bad i kjeller datert 23.04-2014.
	Samsvarserklæring for piperehabilitering. Innsetting av stålrør i eksisterende pipe og remontering av ildsted, datert 19.11-2025.
	Ferdigattest for underbygning og bruksendring av kjeller, datert 10.08-2016.
	Samsvarserklæring for prosjektering og utførelse av sanitær og varmeinstallasjoner (kloakk pumpe), datert 09.01-2014.
	Samsvarserklæring for omlegg av overvann og inntegning av vann og avløp slik det er inn i huset i dag (Overvann pumpe), datert 08.01-2013.
	Ordreoversikt som service av kloakk pumpe, datert 04.03-2025.
	Servicerapport for varmepumpe, datert 23.10-2013.
	Prosjektinformasjon fra K/S Rlr as med følgende arbeidsbeskrivelse: Alle rørarbeid i forbindelse med rehabilitering av enebolig (fra 2012) Nytt rør i rør anlegg av type JRG sanipex er installert. Alle avløpsrør er lagt med pp plast. Det er levert komplett varmeanlegg med gulvvarme i u. etg og 1. etg og installasjon av luft/vann varmepumpe. (Levert av Eptec AS)
	Samsvarserklæring datert 14.11-2014 fra MJ Elektro AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av el anlegg av huset. Nytt skjult anlegg i alle etasjer. Nye stikk, brytere og lignende i Elko Plus serien. Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater Type Eaton. Montert LED downlights i himling i alle etasjer. Lagd hybel i kjeller med egen under fordeler. Opplegg for varmepumpe inn og ute.
	Samsvarserklæring signert og datert 31.03-2025 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av el. bad. Skj.anlegg bad 2.etg. Legging av varmekabel på bad. Hulltagning til downlights. Trekking og komplitering av bad. Tilkobling av speil.
	Faktura for utførelse av reparasjon/service på TS boligventilasjonanlegg, samt rensset alle ventilasjonskanaler med roterende børste, datert 21.11-2025.
	FDV dokumentasjon i forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje. Det er fremvist sjekkliste og bilder for utførelse av membran i bad i 2. etasje.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Deler av bygningen er fundamentert på søyler i betong. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Under inspeksjonen av kryperommet ble det observert betongsøyler med skjevheter. Det er etablert en ny form for bæring med stålsøyler, men det er ukjent om de eksisterende betongsøylene fortsatt har en bærefunksjon. Det må derfor påregnes en nærmere undersøkelse av konstruksjonen for å kartlegge om søylene fremdeles er i bruk.
	Søylene har skjevheter, og det må påregnes ytterligere undersøkelser og eventuell utbedring dersom de fortsatt inngår i bæringen.

TG: 2

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarng.

TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuksikring er lagt nytt i 2012. Det er synlig utvendig fuksikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i hjørnene i kjeller. Det er ikke montert topplist. Eier opplyser at knotteplasten ble brettet inn og pusset inn bak grunnmurens murpuss. Øverste del av knotteplasten er synlig enkelte steder, noe som medfører risiko for vanninntrenging bak plasten. Dokumentasjon for utførelse av ny drenering i 2012 er ikke fremvist. TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon og nevnte forhold.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av plenareal, beplantning, terrasse og belegningsstein.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong og lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Laftede yttervegger som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.	
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikttet i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Det er lagt nye taksperrer over det eksisterende takkonstruksjonen i 1998.	
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon på deler av konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke luftespalter i gesimser på en side av bygget, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt 19 % i undertak/takbjelke. Fukttinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Det er observert soppdannelser på krypeloftet. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens og begrenset lufting. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og utbedring av luftingen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takplater (Decra) Yttertaket er i følge eier tekket om i 1998.	
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besikttet fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.	TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Snøfangere er montert på en side av taket.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.	TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	2. etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1999.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt.	
	1. etasje: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013. Isolert ytterdør med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.	
	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.	
	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017/2018. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2025.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Profilert innvendig dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Entrédør i brannklasse B-30 mellom trapperom og trimrom. Glatte innvendige dører.	
	1. etasje: Profilerte innvendige dører.	
	2. etasje: Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra terrasse og uteområdet, ca. 66 m². Terrassebord på bjelkelag.	
	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 44 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.	
	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 11 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm.	
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Trimrom, kjellerstue og kjøkken. Ifølge eier ble det først lagt et betongdekke direkte på grunnen, deretter isolasjon, før det ble lagt fuktsperre og påført en påstøp.	
Tilstandsvurdering:	Kjellergulvet er belagt med fliser, noe som gjør det ikke mulig å inspisere selve betongdekket. Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.	TG: 1

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig. Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Krypkjeller med adkomst via luke i kjøkken og trimrom i kjeller. Friskluftsventiler er montert på en fasade.
Tilstandsvurdering:	Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag/himling, og det er ikke påvist fukt utover normale verdier. Det er observert enkelte løse plater på undersiden av bjelkelaget. Dette medfører at isolasjonen er synlig på noen steder, noe som kan gi tilgang for mus eller andre skaderdyr. I denne kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppført betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Eier opplyser at ytterveggene under terreng er kledd med pussede og malte isolasjonsplater. Det er derfor ikke foretatt hulltaking, ettersom det ikke finnes organisk materiale å måle med pigger i treverk. Fuktindikator er benyttet på utsatte områder. Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2015.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen. Eier opplyser at de opprinnelige hjørnesøylene ikke ble fjernet i forbindelse med etablering av av kjeller i 2012. Dette har ført til kapillært oppsug i boligens hjørner. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside, og det er påvist indikasjoner på fukt i hjørnene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe fra byggeår i 1. etasje og 2. etasje. Pipen er bygget opp av elementer fra loft og over yttertak. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør. Feieluke er lokalisert i stue i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	TG: 1
Ildsteder	
Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i kryperom. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i kryperom, under kjøkkenbenk i kjeller, teknisk rom og ett soverom i 2. etasje. Dreneringsrør fra fordelerskap i kjøkkenbenk og ett soverom med utløp i rom med sluk. Fordelerstokk er lokalisert i inspeksjonsluke i vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Fordelerskapet i kryperommet har ikke drencrør som leder til et rom med sluk. Dette innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli synlig for bruker, ettersom vannet kun vil renne ut i kryperommet. Fordelerskap må ha vannnett bunn, vannrette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet i teknisk rom utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Vannbåren varme

Beskrivelse:	OSO EPC 360 varmtvannsbereder/varmesentral med volum 210/140l, datert 2013, montert i teknisk rom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Panasonic luft til vann varmepumpe, datert 2011, montert ved inngangsparti. Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom i kjeller og 1. etasje. Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Romventilator er montert i kjellerstue og trimrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. 1. etasje: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og vaskerom. Tilluftsventil i vaskerom, entré og spisestue. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. 2. etasje: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Avtrekksventil i trapperom.	
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonsanlegget er av eldre dato. Da boligen ble pusset opp og rominndelingen ble endret, ble det ikke gjort tilpasninger i ventilasjonskanalene med hensyn til hvilke rom som skulle ha avtrekk og tilluft. Det er derfor montert avtrekk i trapperom og gang. Enkelte oppholdsrom i 2. etasje er ikke utstyrt med friskluftsventil. TG 2 er gitt på grunn av alder på selve anlegget og nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré i 1. etasje. Under fordeler med jordfeilautomater, montert i kjøkken i kjeller. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad i 1. etasje og 2. etasje. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2012-2014. Bad i 2. etasje i 2025. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring datert 14.11-2014 fra MJ Elektro AS med følgende arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av el anlegg av huset. Nytt skjult anlegg i alle etasjer. Nye stikk, brytere og lignende i Elko Plus serien. Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater Type Eaton. Montert LED downlights i himling i alle etasjer. Lagd hybel i kjeller med egen under fordeler. Opplegg for varmepumpe inn og ute. Samsvarserklæring signert og datert 31.03-2025 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av el. bad. Skj.anlegg bad 2.etg. Legging av varmekabel på bad. Hulltagning til downlights. Trekking og komplitering av bad. Tilkobling av speil.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré/gang, stue, spisestue og kjøkken. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og fire soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1
Trapper		
Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.		
Trapper		
Beskrivelse:	Innvendig vinkeltrapper og rekkverk i tre. Utvendige rettløps trapp i tre med rekkverk i tre. Utvendig rettløps trapp i betong.	
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen eller kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen har noe overflateavflassing, og det er registrert enkelte skjevheter i dør- og skuffefronter.	TG: 2
Kjøkkeninnredning		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i underetasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en “banketest” der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt “bom”.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett, vinylbelegg og flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i kjellerstue og stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk i dusjsonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Tilstandsvurdering: Våtrommet er oppbygd med fall i dusjsonen og flatt gulv utenfor denne. Membranen har oppbrett ved døren, skjult bak feielisten. TG: 1

Våtromsvegger - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad - Bad, Kjeller

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk i dusjsonen er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Speil over servant har noe fuktskader i bunn/bak speilet. TG: 2

Fast inventar - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra garderobe. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2012. Dokumentasjon er ikke fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
	Vaskerommet har kun lokalt fall rundt sluket, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt.
	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommets våtsone.

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert sprekkdannelse i en flis ved dør til teknisk rom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Nedfelt kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, teknisk rom eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Teknisk rom, 1. etasje

Helhetsvurdering – Teknisk rom, 1. etasje

Beskrivelse:	Gulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Vegger: Delvis plater eller åpent.
Tilstandsvurdering:	Gulvet er tilnærmet flatt. Rommet er delvis kledd inn på veggene, og det er åpninger ved overgangen mellom gulv og vegger. Denne utførelsen innebærer at eventuelt lekkasjevann kan ledes ut i den åpne konstruksjonen, ettersom det ikke er etablert fall på gulvet.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2025. Det er fremvist sjekkliste og bilder for utførelse av membran. FDV dokumentasjon er fremvist.
--------------	--

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av membran foreligger.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dobbel port. Strøm og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod med bjelkelag og terrassebord. Yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med shingel. Profilert ytterdør i tre. Strøm og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA). Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250203	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amund Eidet	Christine Havreberg Fayen
Gateadresse	
Nittedalsgata 30	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89746155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom er flislagt og lagt membran med mansjetter som egeninnsats. Øvrig arbeid utført av faglærte.

Arbeid utført av

Ditt Bygg / ISH

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja, vaskerom, bad 1. etasje, bad kjeller, og bad andre etasje har oppgraderte tettesjikt. Smøremembran med mansjetter, på de tre første, og membranduk på siste.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I perioder hvor sluk som ikke har vært i bruk har tørket opp har det vært antydning til tilbakeslag/lukt. Dette er løst med et tynt lag olje på toppen av vannlås.

4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bunnledning i bolig ble byttet ifbm etablering av kjeller, samt hovedvann inn. Øvrig arbeid er etablering av vannbårent varmesystem, oppgradering av innvendige vannrør og avløp, etablering av kloakkpumpekum og dreneringspumpe. Egeninnsats er bytte av synlig avløpsrør til vaskemaskin og tørketrommel.

Arbeid utført av

KS Rør, Skedsmo Rørleggerbedrift, Norbeck Rør og Rør og Eiendom

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ved underbygging av kjeller ble ytterhjørner beholdt. Disse står ikke på drenerende masser, og har noe kapilært opptrekk av fuktighet. Dette er svært begrenset, men kan gi mindre utslag av fuktmerker/målinger i ytterhjørner.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe vann på ytterside av kledning fra terrasse over inngangsparti.

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

Beskrivelse

NRBR påla krav om rehabilitering av pipe i forbindelse med inspeksjon i 2024. Arbeid utført i 2025 og søknad er sendt Lillestrøm kommune (ikke mottatt endelig godkjenning).

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med rehabilitering av boligen ble bjelkelag i første og andre etasje avstivet og rettet opp med konstruksjonsvirke og stål på den eldste delen av boligen for å avstive og avrette av bjelkelag. Observert noe mindre riss i grunnmurspuss mellom del av kjeller som er utbygget og kjeller som er krypkjeller.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Større ombygging av elektrisk anlegg (MJ Elektro), samt gjennomgang av mangler på kontroll i 2020. Nedgrav ble oljetank ble fjernet i 2019. Dokumentasjon på tømming foreligger og rapport sendt til kommune. Varmeanlegg installert i 2012 av KS Rør. Service på VP gjennomført i 2025. Ventilasjon installert på antatt bygggear for tilbygg. Service og utskifting av deler gjennomført av IngeniørService i 2025. Kloakkpumpekum tatt service og gjennomført utbedring i 2025.

Arbeid utført av

MJ Elektro, KS Rør, Refco, Hope Elektro

Initialer selger: AE, CHF

2

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

El-kontroll utført i 2020 av Elvia. Mangelpunkter utbedret av MJ Elektro.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

16A enkel lader montert i garasje.

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Betydelig egeninnsats på oppgradering av overflater, etablering av lettvegger, platekledning, listverk, bygging av terrasse og tilsvarende.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse/markplating er oppgradert og bygget som egeninnsats.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har separat inngang i kjeller med tilgang fra hovedenhet. Arealet er godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke en separat boenhet, men kan leies ut som del av egen bolig.

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller ble etablert i 2012, og gitt ferdigattest som rom for varig opphold i 2016.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger.

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

Beskrivelse

Manglende tillatelser: Utvendig bod ble etablert av forrige eier. Denne er noe utvidet og er ikke byggemeldt. Det er endret vindu i andre etasje og tidligere blyglassvindu i første etasje er erstattet med terrassedør. Denne mindre fasadeendringen er ikke byggmeldt.

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er står en radonmåler i kjelleren. Denne viser løpende nivåer på mellom 20-80 bq.

21.1

Radonmåling

Ar

2025

Verdi

20-80 bq

Initialer selger: AE, CHF

3

Document reference: 02250203

Document reference: 02250203

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Overnevnte bod og mindre fasadeendringer (jfr kommentarer over) er ikke byggemeldt

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kloakkpumpekum for kjelleren stoppet i 2025. Det ble gjennomført en retting og utbedring av Pumpeservice. Deres anbefaling er å etablere en varselsløsning på styringen av pumpen. Dette er ikke gjennomført. Det ble i 2022 oppdaget en svak på avløpsledning i oppkjørsel. Denne ble utbedret av HTV Entreprenør. Se forøvrig punktet det er vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med oppgradering av Nittedalsgata i 2014 ble det tinglyst en heftelse om at daværende Skedsmo Kommune kunne disponere arealet mellom boligen og veien som anleggsbelte. Dette arbeidet er ferdigstilt, arealet ble tilbakeført i samråd med Byggherrerepresentant fra kommune og kommunens entreprenør. Tinglyst heftelse er slettet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250203

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: AE, CHF

5

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Eidet	fbefd7e6f066a43b2420f9d9bd45789a9f4e38b8	05.12.2025 11:49:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Fayen	f7c4189c1d54955f300a6f80b1559c00998b23f3	05.12.2025 12:01:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250203

- 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>

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

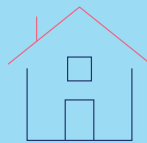
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Norges Eiendomsmeglerforbund | www.nef.no | firmapost@nef.no

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

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 budforhøvelser, 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



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. 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



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING