PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

NORDBYHAGAVEIEN 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Info fra Lørenskog kommune

Kommunale avgifter

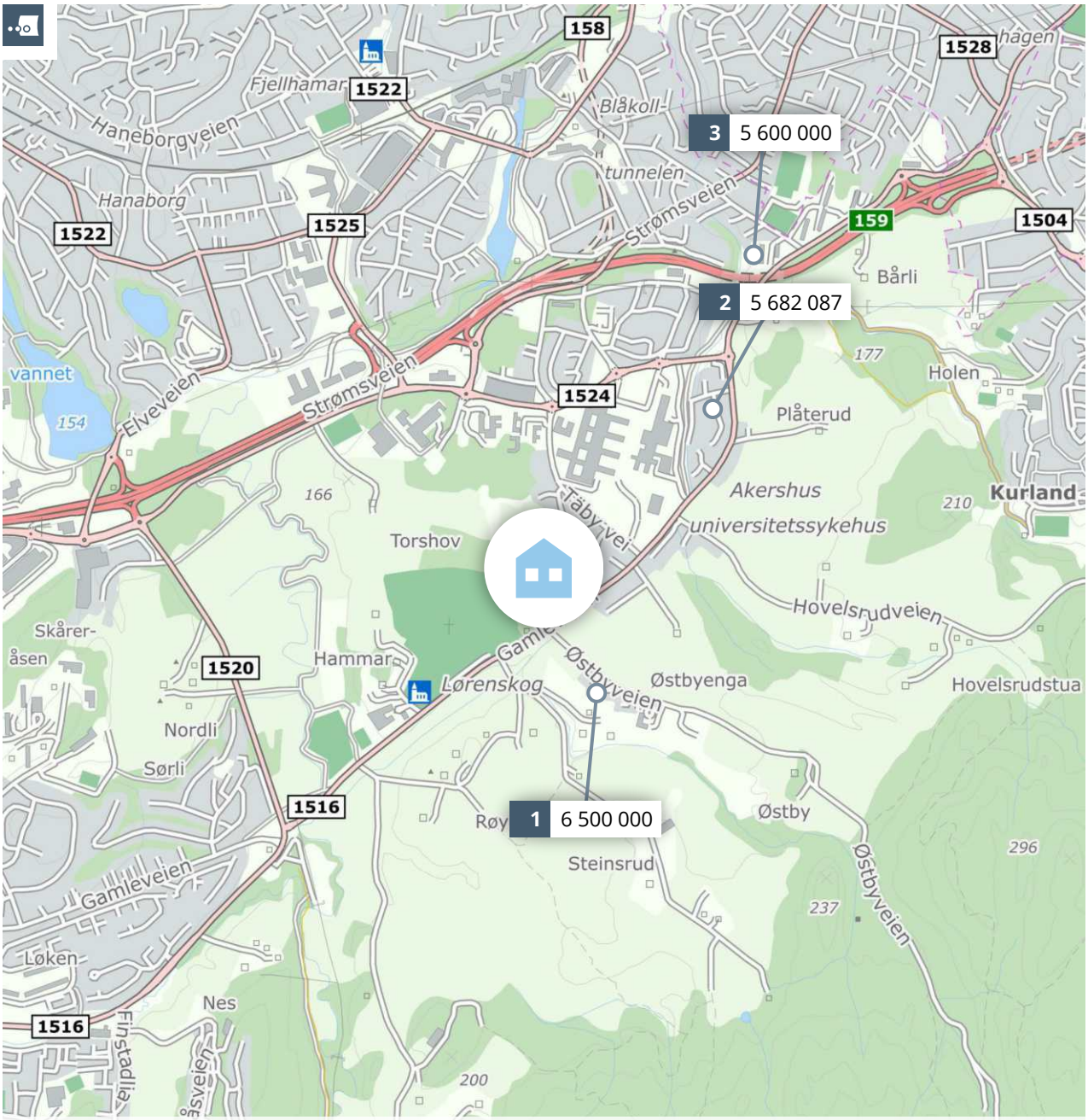
Tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter og seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDBYHAGAVEIEN 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 09.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karl Nguyen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordbyhagaveien 51, 1474 LØRENSKOG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 111 BNR 16 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS TORSHOV-HAMMER

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	5 m²	- m²	- m²

Tomt	892 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østbyveien 19 D 129 m² 1977	411 m²	4 sov		11.07.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**50 388**
2	Nordheimveien 24 A 117 m² 1996	2. etg	3 sov		26.01.2026	5 840 000	**5 670 000**	12 087	5 682 087	**48 565**
3	Vittenbergveien 125 82 m² 2019	3. etg	2 sov		03.09.2025	5 500 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**68 293**

Oppgradert, sjarmerende horisontaldel av tomannsbolig med parkeringsplass med lader. Landlig, og barnevennlig beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.03.2013	21.05.2014	24.06.2014	2 400 000	2 430 000	0	2 430 000	2
28.10.2011	08.11.2011	01.02.2012	1 890 000	1 850 000	0	1 850 000	
23.10.2006		23.10.2006	-	1 530 000	-	1 530 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i LØRENSKOG kommune nå

17
tomannsboliger til salgs

9.1M
8.8M
8 529 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
139
dager

Tomannsboliger solgt i LØRENSKOG kommune siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

8.1M
7.9M
7 856 000 Salgspris i snitt
7 705 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 667 Nordbyhagaveien 51
Totalpris 5 000 000

50 795 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd
48 912 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nordbyhagaveien 51 , 1474
NORDBYHAGEN

LØRENSKOG kommune

gnr. 111, bnr. 16, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1508 **Referansenummer:** CF1235

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig med kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. Den aktuelle boenheten disponerer 2. etasje og loft.

Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med panel, og yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Den aktuelle boenheten disponerer 2. etasje, loft og hele gårdsplassen, ifølge eier., i følge eier. Garasje tilhører naboens seksjon og inngår ikke i denne vurderingen.

Bygningen består av både private og felles bygningsdeler. Befaringen og vurderingen er i hovedsak begrenset til bygningsdeler som naturlig tilhører eller er tilgjengelige fra den aktuelle boenheten. Felles bygningsdeler, samt bygningsdeler som disponeres av naboens seksjon, er kun vurdert der dette har vært mulig fra tilgjengelige arealer og innenfor rammene av oppdraget. Enkelte slike bygningsdeler er likevel omtalt eller vurdert der de har særlig nær tilknytning til den aktuelle boenheten. Forhold utenfor boenhetens naturlige inspeksjonsområde er ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat og vinylbelegg.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt panel. Malt tapet.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Takessplater. Malt panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,46 meter, målt i stue og ca. 1,93 meter målt til møne i loft.

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

Overflater har enkelte steder preg av pågående eller ikke fullført arbeid. Eier opplyser at dette skal ferdigstilles før salg.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler er i følge eier lagt entré (begge nivåer) og bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Eier opplyser at pipe og ildsted er kontrollert av brann-/feiervesen, dokumentasjon er ikke fremlagt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens byggtekniske krav, herunder manglende radonmåling og radonsperre, manglende rekkverk og håndløper i innvendig trapp, synlige avvik i branncelleinndeling samt for lavt rekkverk på balkong/terrasse. Forholdene opplyses om som avvik fra dagens krav, og kan medføre økt risiko for personskade ved fall, usikkerhet om boligen har forhøyede radonnivåer, noe som over tid kan være helseskadelig dersom nivåene er for høye, samt redusert brannsikkerhet med økt risiko for raskere spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler.

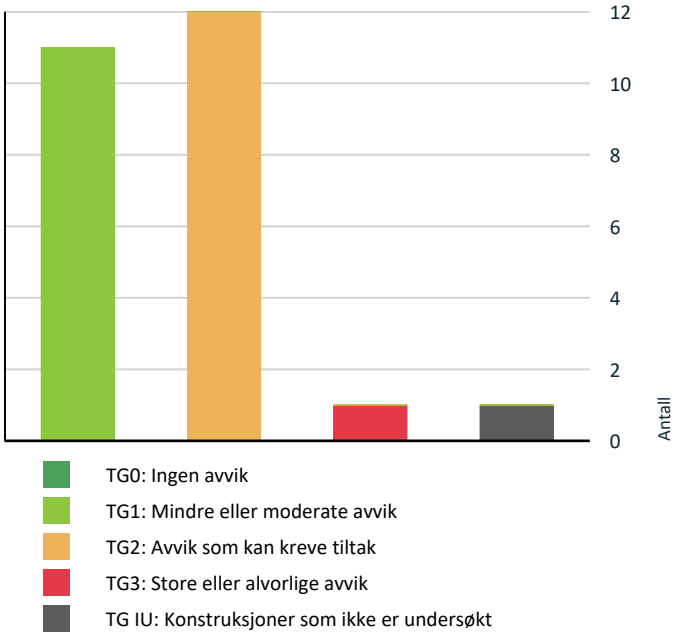
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

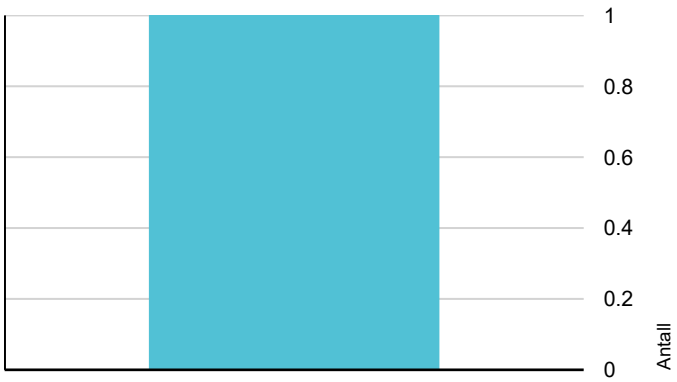
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2019.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Snøfanger er montert på taket.
Nedløp er ført ned i drensrør. Drensrøret er skjult under terrenget og kan ikke undersøkes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med panel. Ny kledning fra 2013, i følge eier.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Kledningen bærer preg av manglende overflatebehandling og vedlikehold. Forholdet kan over tid føre til økt slitasje og redusert levetid dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimser fra utvendig bakkenivå.

Eier opplyser at det er etablert lufting mellom isolasjon og yttertak, samt montert vindsperre på isolasjonen. Dette er ikke verifisert ved befaring, da konstruksjonen er lukket og oppbygningen ikke kan kontrolleres visuelt. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og manglende inspeksjonsmulighet.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Loftet har adkomst, men konstruksjonen er lukket og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å muliggjøre vurdering av konstruksjonens tilstand.

Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Eventuell mangelfull lufting kan føre til at varm, fuktig luft kondenserer mot kalde takflater. Dette kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i taktro og sperrer, samt isdannelse på taket vinterstid. Forhold rundt luftingen bør derfor undersøkes nærmere.

Det er observert fuktmerker og slitasje på utvendige takutstikk fra bakkenivå. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og værslitasje, og videre oppfølging og vedlikehold bør påregnes for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2020.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,86 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere

i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på konstruksjonen med sprekkdannelser og avflassing i maling. Forholdet gir økt risiko for videre nedbrytning ved fortsatt eksponering for vær og fukt, og vedlikehold må påregnes innen rimelig tid for å begrense skadeutvikling.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, men uten innredning kun bodareal.
Da rom under terreng i følge eier ligger under naboens seksjon så er kun tilgjengelig deler befart under befaring - enkelte rom var låst.

Yttervegger mot terreng er ikke foret ut og kledd med organisk materiale i inspiserte rom og det er derfor ikke mulig med hulltaking.

Fuktindikator er benyttet på yttervegger og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i overflater.
Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen.

Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.
Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnet kapillært oppsuging og/eller manglende drenering.

I rom under terreng er fuktindikator benyttet direkte på overflater, og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier. Forholdet kan tyde på fuktpåvirkning i konstruksjonen og gir økt risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken ikke avklares.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Det er registrert skader i enkelte dører. Forholdet medfører behov for vedlikehold eller utbedring, og tiltak må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019.
Det er fremvist dokumentasjon av fakturaer merket med renovering av bad og kontrakt med beskrivelse.

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er et vindu innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at vinduet er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2008, modernisert med malte fronter i nyere tid.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning og overflater bærer preg av alder og normal slitasje. Det mangler enkelte fronter, og noen fronter har behov for justering. Forholdet medfører et vedlikeholds- og utbedringsbehov, og har i tillegg en estetisk konsekvens for innredningens helhetsinntrykk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenventilator ført til kanal.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med overløp til bad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Tettemuffer på rør-i-rør i kjøkkenet er ikke tilfredstillende.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Det gjøres oppmerksom på at felles avløpsrør i kjeller ikke er besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i vinduer og friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og servant i bod på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, fra 2006 i følge tidligere annonse.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.
Varmekabler er i følge eier lagt entré (begge nivåer) og bad.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring datert 2019 for utskifting av inntak og oppgradering av overbelastningsvern til 3x32A, samt samsvarserklæring datert 2020 for tilrettelegging til elbillader.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende eller ufullstendig kursfortegnelse, samt manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, foreligger det usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets dokumentasjon og utførelse. Det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell, eksempelvis etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand, eventuelle avvik og behov for tiltak. Feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan medføre økt risiko for både brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av eldre dato.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Saltutslag er observert på grunnmuren.
Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert synlige riss og avskallinger i grunnmuren. Forholdene kan skyldes bevegelser, uttørking og normal aldring, men medfører økt risiko for videre nedbrytning og fuktinntrengning dersom utviklingen fortsetter. Riss bør overvåkes for endringer, og utbedringer bør påregnes for å begrense videre skadeutvikling.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

Terreng er delvis tildekket av snø under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren. Terrenget heller ikke tilstrekkelig vekk fra bygningen, noe som medfører økt risiko for at overflatevann samler seg mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet gir økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng, og kan over tid føre til fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og skadeutvikling. Terrengforholdene må påregnes utbedret for å lede vann bort fra bygningen og redusere risikoen for videre fuktproblemer.

Estimert kostnad gjelder kun for nærmere undersøkelser utført av fagkyndig for å kartlegge årsak, omfang og aktuelle tiltak. Først etter slik vurdering kan det gis et mer presist kostnadsestimat for eventuelle utbedringsarbeider. Det er samtidig registrert saltutslag og avskalling i kjeller, noe som indikerer fuktpåvirkning på grunnmurskonstruksjonen. Eventuelle kostnader knyttet til drenering, fuktsikring eller andre utbedringstiltak inngår ikke i estimatet, men slike arbeider kan bli nødvendige avhengig av funn ved videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens byggtekniske krav, herunder manglende radonmåling og radonsperre, manglende rekkverk og håndløper i innvendig trapp, synlige avvik i branncelleinndeling samt for lavt rekkverk på balkong/terrasse. Forholdene opplyses om som avvik fra dagens krav, og kan medføre økt risiko for personskade ved fall, usikkerhet om boligen har forhøyede radonnivåer, noe som over tid kan være helseskadelig dersom nivåene er for høye, samt redusert brannsikkerhet med økt risiko for raskere spredning av brann og røyk mellom bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

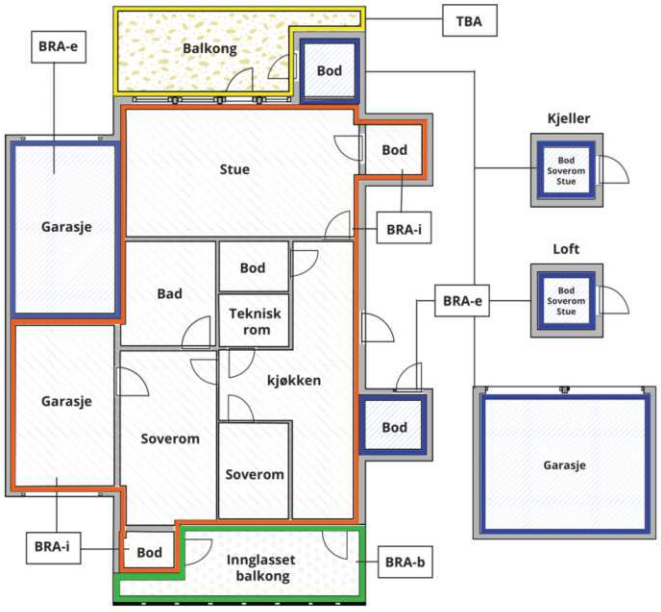
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	75			75	5
Loft					
SUM	**75**				**5**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken		
Loft	Bod, tre innredet rom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Loftet er ikke målbart som følge av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 60 kvm inkludert trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
2020-2025: Innredet loft med nye overflater og ny planløsning.

Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.
Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke fremvist dokumentasjon:
Installasjon av varmekabler i entré.
Oppgradert elektrisk anlegg på loft.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst at loftet er innredet i perioden 2020–2025 med nye overflater og endret planløsning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er søknadspliktige, samt eventuell godkjenning og lovlig bruk. Videre avklaring anbefales mot kommunen ved behov.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Daniel Tassone	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	111	16		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordbyhagaveien 51

Hjemmelshaver
Tassone Daniel, Tassone Sindy Madeline

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	12.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	12.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

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

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

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

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere,

Forutsetninger

vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

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

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

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260062

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Tassone	Sindy Madeline Tassone

Gateadresse
Nordbyhagaveien 51

Poststed	Postnr
NORDBYHAGEN	1474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Daniel Tassone

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 40719749

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

Document reference: 24260062

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørlegger: - demontering av eksisterende ,servant innredning ,dusj - omlegging a vannrør til skjult anlegg - omlegging av avlopsrør til servant,dusj,vaskemaskin - legge nytt rør (system rør i rør med fordelerskap) - montering innbyggsisterne - montering av servantinnredning og dusj - montering av følgende nytt utstyr: - dusj med standard glass dør - servant - kloset - flyting av vaskemaskin vannavløp og vannrør til loftet - montering av følgende nytt utstyr: - montering av Dobbeltservant uten bein (fastet på vegg) - montering av toalett veggskåler - speilet over dobbeltservant - glass hylle i dusj - dusj - toalettpapirholder - håndklærholder Elektriker: - varmekabler på gulv med sensor i gulvet - legge opp 4 spotter LED i tak og lys over speil - elektronisk termostat -1 stk.stikkontakt - montering av elektrisk anlegg med sensor for elektrisk ventilasjon Pax Passad 31 baderomsvifte - montering av 1 dimmer til spoter og bryter til lys over speilet - Murer: - godkjent våtromsmembran i gulv - støpe gulv med korrekt fall til sluk. - flislegging av gulv og vegg - smøre membran på vegg - flis vinduskarm - legging silikon mellom takk og vegg(uten treverk list i hele rommet) Snekker: - nytt tak(gips plate og våtromsmaling) - plating av vegger med osb plater og våtromsplate - ny dør, karm

Arbeid utført av: Rørlegger Maxmarek-alt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: - godkjent våtromsmembran i gulv - støpe gulv med korrekt fall til sluk. - smøre membran på vegg - legging silikon mellom takk og vegg(uten treverk list i hele rommet)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: fuktmerker i kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Prosjektering, HMS for egne arbeider, dokumentasjon og transport/rigg. Montering av 11 nye kurser i sikringsskap. Overspenningsvern installert. Tilførsel og omtrekking av 10 nye kurser. Komfyrvakt i henhold til forskriftskrav. Hall og trapp: 1 dobbel stikkontakt Elko RS. 3 lampepunkt i tak. 4 brytere Elko RS. Loft: 5 doble stikkontakter Elko RS. 1 dimmer Elko RS / SG LEDDIM. 3 lampepunkt i tak. Bad: 3 brytere Elko RS. 3 lampepunkt i tak. Avtrekksvifte Fresh Intellivent. Varmekabler ferdig lagt, Nexans eller Devi. 1 GYRO 6W enkel ferdig montert. 1 lampepunkt i tak. 1 dobbel stikkontakt Elko RS. 1 bryter Elko RS. Termostat Micromatic MTC3. Gang: 1 lampepunkt på vegg. 1 dobbel stikkontakt Elko RS. Stue: 5 doble stikkontakter Elko RS. 2 lampepunkt i tak. 2 brytere Elko RS. Soverom: 7 doble stikkontakter Elko RS. 1 lampepunkt i tak. 1 bryter Elko RS. Kjøkken: 1 dobbel stikkontakt Elko RS. 1 lampepunkt på vegg. Punkt for platetopp inkludert trådløs komfyrvakt. 1 bryter Elko RS. 1 bryter for varmtvannsbereder. 1 CHEF HVIT 3x4,5W LED D2W armatur. Det er benyttet eller forutsatt Elko RS eller Schneider Exxact materiell, Devi eller Nexans varmekabler, Micromatic termostat og Schneider eller Eaton sikringsmateriell. Downlights er lavtbyggende og krever 5 cm innbyggingshøyde. Alle punkter er mengderegulert etter faktisk medgått antall.

Arbeid utført av: Fjell Elektrikeren AS

Document reference: 24260062

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader Easee ladeboks som ble installert av «Minel» i 2020 Lader 32A ferdig installert med Overspenningsvern Elektrikeren som har oppgradert det elektriske anlegget skriver det er montert 2x40A hovedsikring som en kompensasjon til 3x32A for å oppnå omtrentlig samme kapasitet som 3x32A.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bytte av tak ved Nordbyhagaveien 51 samt montering av 2 stk VELUX takvinduer GGU MK08 0066. Riving av eksisterende takstein, sløyfer, lekter, vindskier, takrenner og alt av beslag. Montering av polyesterarmert underlagspapp. Montering av 23 mm impregnert sløyfer og 30 mm lekter. Montering av nye vindskier, grunnet hvit. Montering av mønebånd. Montering av Benders Palema dobbelkrum betongstein. Montering av mønestein. Montering av snøfangere på alle sider av taket. Montering av forkantbeslag. Montering av stigetrinn opp til pipe. Montering av stigesikring på takrenne. Montering av pipebeslag. Montering av 1 stk luftehatt. Alle takrenner og beslag levert i plastbelagt stål, farge sort. Alt stillas inkludert. Alt avfall inkludert. Montering av 2 stk VELUX takvinduer GGU MK08 0066, størrelse 78x140 cm. Vinduene er topphengslet, manuell betjening, hvitmalt vedlikeholdsfri overflate og 3-lags sikkerhetsglass. Montering av EDW MK08 2000 inntekking for takstein, inkludert isolasjonskrage BDX. Montering av dampsperreløsning LSCK MK08 2000 og BBX MK08 0000 rundt begge vinduer. Dette er samlet omfang av takfornyelse og montering av 2 takvinduer.
Arbeid utført av	Joakim Gabrielsen R1 bygg As

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	•Byttet hele takisolasjonen. •Åpnet veggene under taket for å utvide lagringsarealet. •Montert nye vegger for å dele loftet inn i fire rom (1 soverom, 1 vaskerom, 1 loftstue og 1 kontor). •Installert nye elektriske stikkontakter (arbeidet ble utført av et firma). •Lagt nytt parkettgulv. •Malt overflater. •Renovert trapp.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 takvinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260062

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

Privat avtale mellom leietakerne i første etasje: Vi vedlikeholder hagen og har hovedbruksrett til den. Vi gir dem tillatelse til å benytte parkeringsplassen. Til gjengjeld har vi tillatelse til å bruke en del av garasjen til oppbevaring av hageutstyr. Vi har også tilgang til et rom i kjelleren for oppbevaring av privat utstyr.

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: 24260062

Tilleggskommentar

• Alle vinduene i andre etasje ble byttet i 2019 av Rutebygg AS. Vinduer 3lag: 1 stk Lyssand toppsving vindu 490 x 1190 mm 4 stk Lyssand toppsving vindu 1380 x 1180 mm 1 stk Lyssand toppsving vindu 980 x 1180 mm 1 stk Lyssand toppsving vindu 2250 x 1480 mm Dør: 1 stk Lyssand skyvedør 1780 x 2080 mm Totalt 7 vinduer og 1 skyvedør. • Ytterdøren i andre etasje ble byttet og flyttet for å knytte sammen andre etasje og loftet. • En peis ble installert i 2016. • Vi har etablert en varmekilde i gangen.

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.

Document reference: 24260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Tassone	ae37971e5368866181118b378a10b7753ce0fe56	26.02.2026 16:10:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindy Madeline Tassone	13167a91f7419436ab6e52fb311afd8a5a67d9a2	26.02.2026 16:05:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260062

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Nordbyhagaveien 51, 1474 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263522**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **14548351**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **352,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 938 kWh**



Nordbyhagaveien 51, 1474 LØRENSKOG

Detaljering

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

Nordbyhagaveien 51, 1474 LØRENSKOG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordbyhagaveien 51

Nabolaget Hammer/Ahus - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	8 min 3.4 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	20 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	13 min 1.2 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østbyveien Linje 110	2 min 0.2 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (0-5 ... 56 barn	4 min 0.4 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (0-5 ... 59 barn	5 min 0.4 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (0-6 ... 78 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordbyhagen	11 min
Kiwi Fjellhamar	20 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	6 min
Sykehusapoteket Lørenskog	10 min
Strømmen Vinmonopol	6 min

SPORT

Bredde vel - balløkke	4 min
Østbytunet Ballbinge - Nærmiljøanl...	9 min
CrossFit Lillestrøm	17 min
Just Padel Fjellhamar	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2026

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3222 - LØRENSKOG
Gårdsnummer:	111
Bruksnummer:	16
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	23.02.2026 kl. 10:26
Produsert av:	Jorunn Almroth
Attestert av:	Lørenskog kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	09.10.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	80 / 160 i matrikkelenhet 111 / 16
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		071183	TASSONE DANIEL	H0201	NORDBYHAGAVEIEN 51 1474 LØRENSKOG	1 / 2
Hjemmelshaver		240784	TASSONE SINDY MADELINE	H0201	NORDBYHAGAVEIEN 51 1474 LØRENSKOG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		071183	TASSONE DANIEL	H0201	NORDBYHAGAVEIEN 51 1474 LØRENSKOG	
Eier registrert hos Skatteetaten		240784	TASSONE SINDY MADELINE	H0201	NORDBYHAGAVEIEN 51 1474 LØRENSKOG	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3222 - 111/16 Omnummerert fra: 3029 - 111/16 Omnummerert til: 3222 - 111/16/0/1 Omnummerert fra: 3029 - 111/16/0/1 Omnummerert til: 3222 - 111/16/0/2 Omnummerert fra: 3029 - 111/16/0/2			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3029 - 111/16 Omnummerert fra: 0230 - 111/16 Omnummerert til: 3029 - 111/16/0/1 Omnummerert fra: 0230 - 111/16/0/1 Omnummerert til: 3029 - 111/16/0/2 Omnummerert fra: 0230 - 111/16/0/2			
Seksjonering	09.10.2006				
Seksjonering		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 0230 - 111/16: 0 Mottaker: 0230 - 111/16/0/2: 0			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 14 548 351
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6645092 Øst: 611293
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

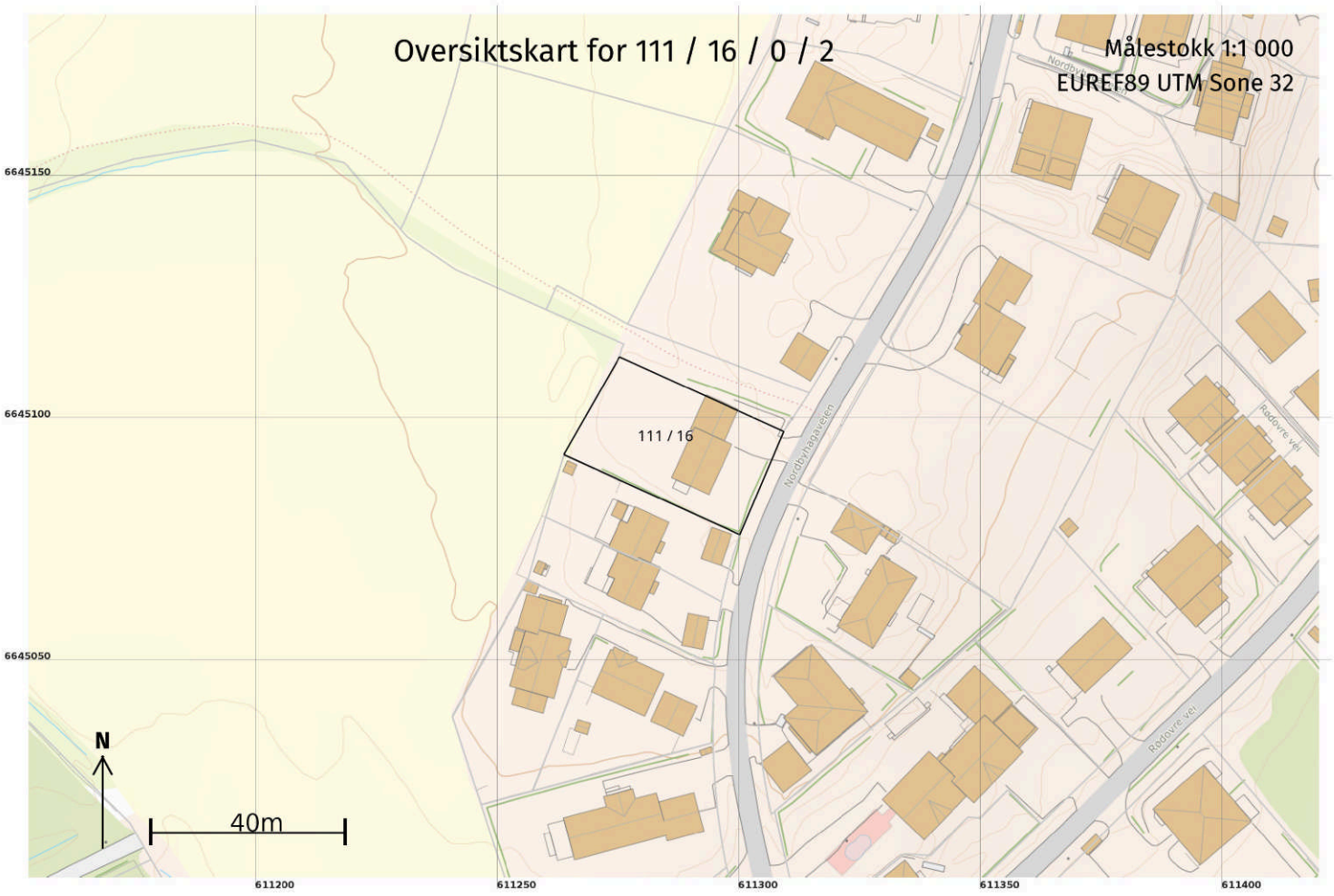
Bebygd areal:	80	Ant. boliger:	2	Datoer		
Bruksareal bolig:	241	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.09.1952	
Bruksareal totalt:	241			Tatt i bruk:	30.05.1953	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	74	0	74	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7100 Nordbyhagaveien 51	H0201	Bolig	108	2	Kjøkken	1	1	111/16/0/2


Oversiktskart for 111 / 16 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
111 / 16
Nordbrinnaveien
Rødøvre vei
6645150
6645100
6645050
611200
611250
611300
611350
611400
N
40m

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **16** Adresse: **Nordbyhagaveien 51**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

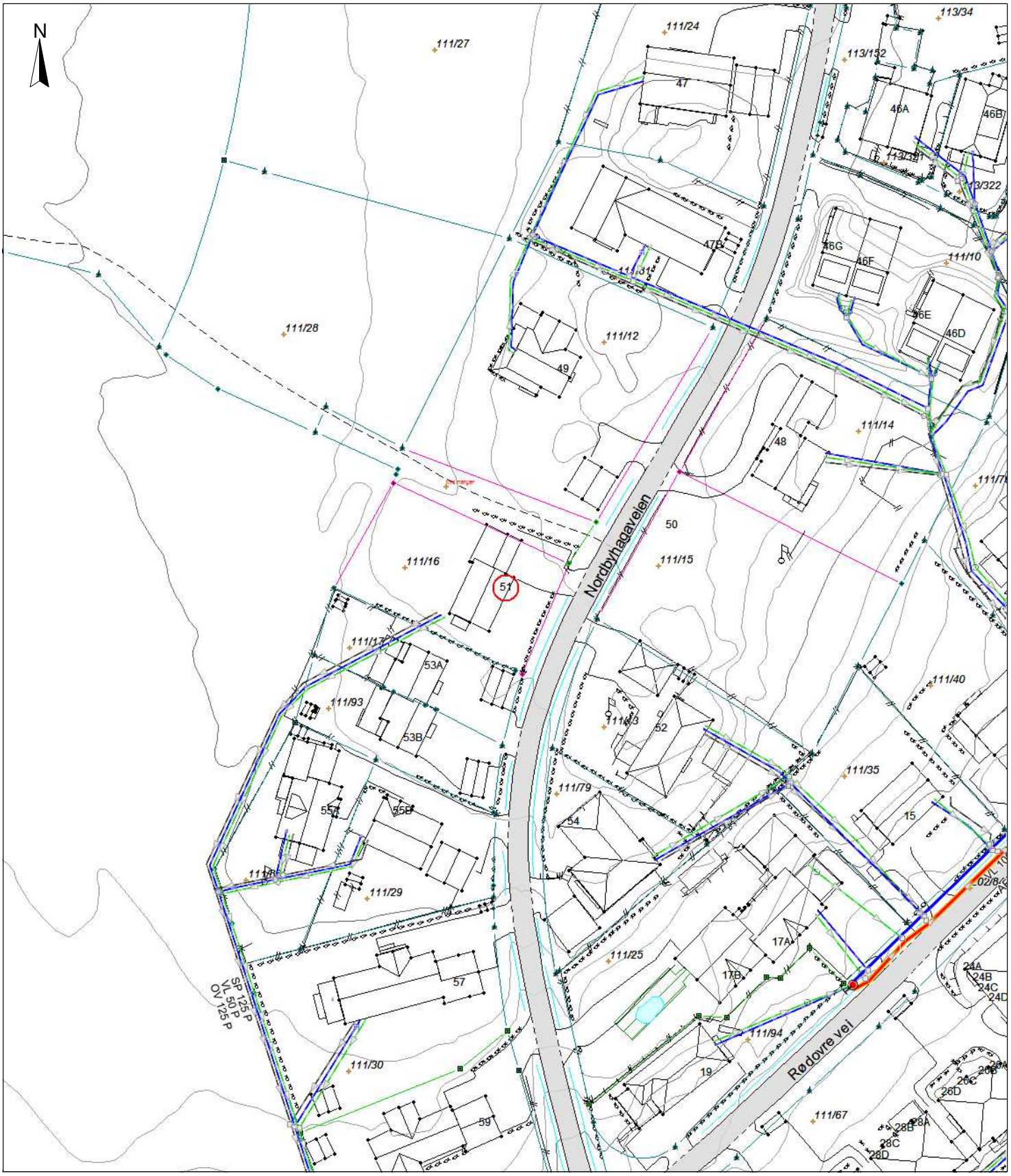
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **16** Adresse: **Nordbyhagaveien 51**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr.:	111	Bnr.:	16	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Nordbyhagaveien 51, 1474 Lørenskog						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☑	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	111	Bnr.:	16	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Nordbyhagaveien 51, 1474 Lørenskog						

Fakturahyppighet:

Halvårlig

Tilleggsinformasjon:

Kommunale gebyrer kr 18 661,- per år.

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☑

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I 202 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr 49,99 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 60,44 inkl. mva.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET).
Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.
AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.

OG/BB.

B e v i t n e l s e.

Med dette bevitnes at der er foretatt innflytning i det nyoppførte våningshus på eiendommen Nordbyhagavegen 51, gr.nr. 111 br.nr. 16, byggherre Torleif Nilsen.

Gjenstående arbeider:

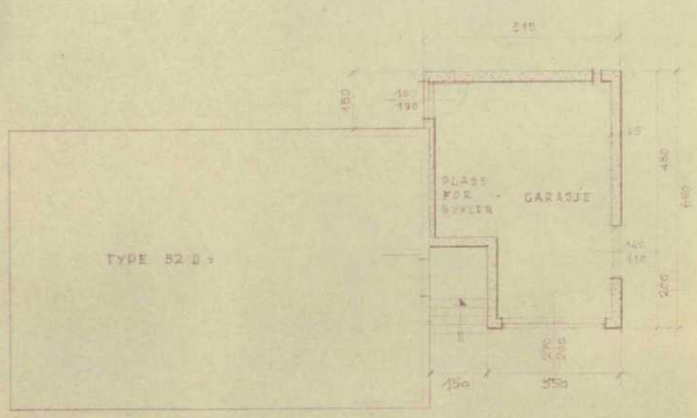
Montering av lys i kjeller. Diverse innvendig malerarbeid.

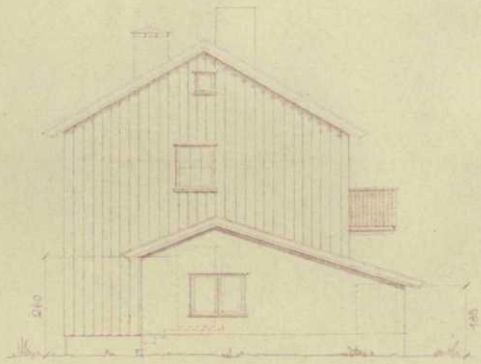
den 3o. mai 1953.

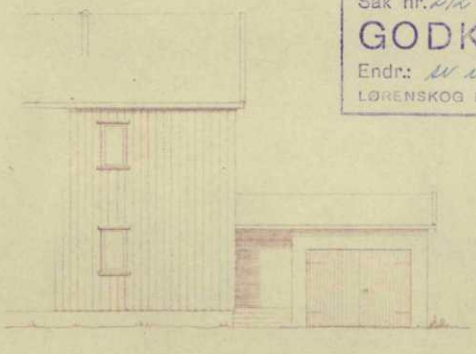
Ole Gjerpe.

16.

TILBYGG. AV GARASJE FOR
HERR THORLEIF NILSEN
NORDBYHAGAVEIEN 55,
LØRENSKOG.
M = 1:100





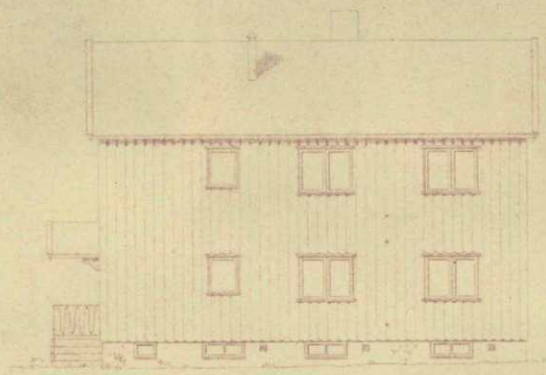


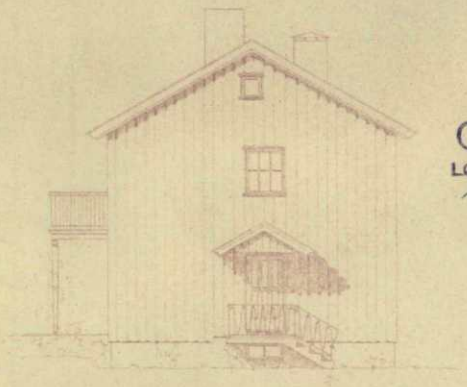
Sak nr. 212/53
GODKJENT
Endr.: se anskrift.
LØRENSKOG BYG[illegible]NÅD

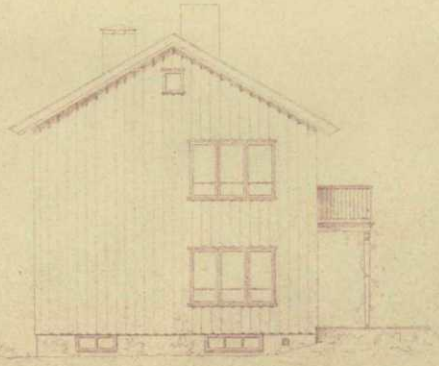
STR 11.9.53.

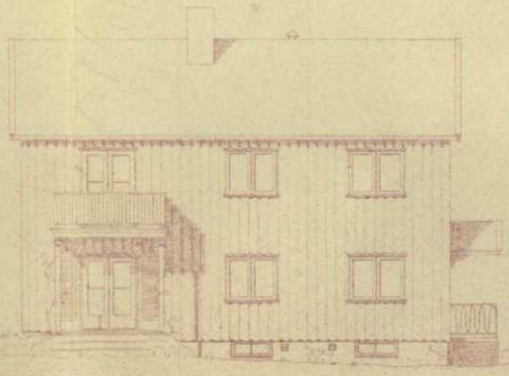
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN

TYPE 50 D









TYPE 50 D

FASADER
M. 1:100

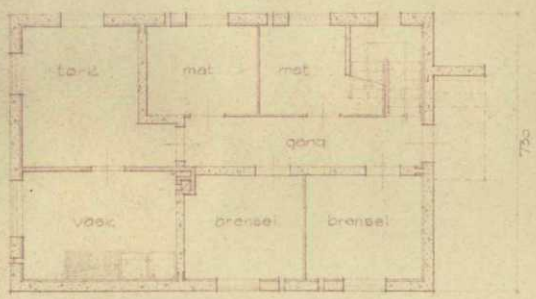
GODKJENT:

GODKJENT
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD
m. mindre endr. 2/4-52

BYGHERRENS NAVN:
Thorleif Nilsen
Lørenskog

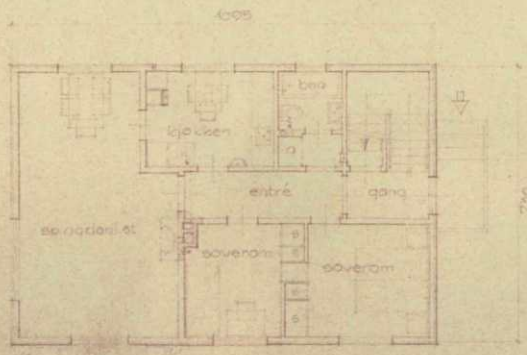
ERIK HOBERG
ARKITEKT MNAL
STRØMMEN TLF. 1059

TYPE 50 D

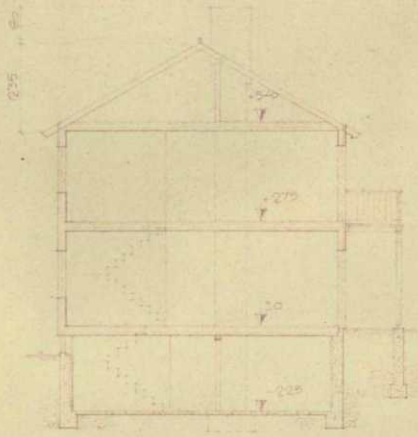


1095

KJELLER



1. ETASJE



SNITT

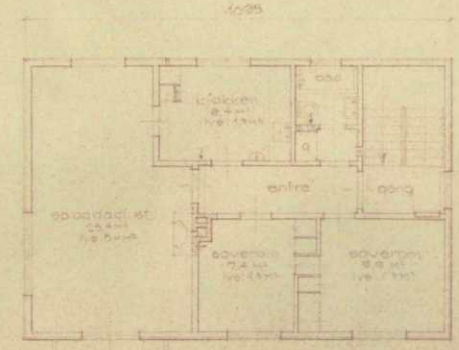
TYPE 50 D

PLANER
OG SNITT
M. 1:100

BEB. FL. 79.0 M²
BRUTTO 150.0 M²

GODKJENT

GODKJENT
LØRENSKOG BYGNINGSRÅD
m. merknader 1/4-52



2. ETASJE

BYGGHERRENS NAVN:
Thorleif Nilsen
Lørenskog

BTR 29.3.54

ERIK HOBERG
ARKITEKT M.N.A.L.
STRØMMEN PR. 1088

25.02.2026

Eiendom
3222-111/16/0/2 Andel 0 H0201
Adresse
Nordbyhagaveien 51 1474 Nordbyhagen

Dato siste feiing
08.02.2007 17.06.2013 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme

Dato siste tilsyn:
08.09.2022 – uten avvik

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

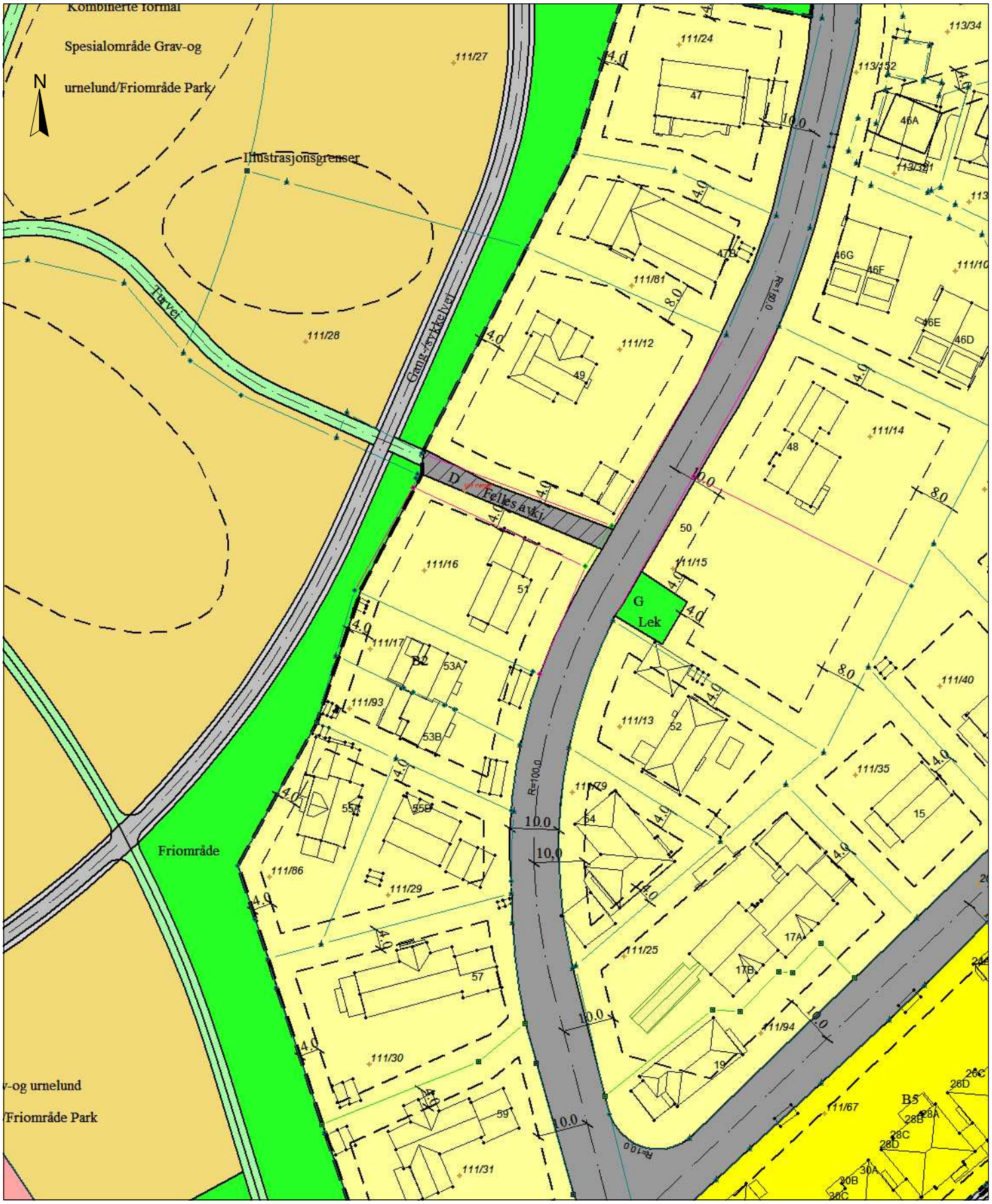
Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **16** Adresse: **Nordbyhagaveien 51**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

34-4-07
NODRBYHAGAVEIEN — RØDOVRE VEI — TÄBY VEI

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NORDBYHAGAVEIEN — RØDOVRE VEI — TÄBY VEI

Generelt:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelser ved siden av plan og bygningsloven med vedtekter for Lørenskog kommune.
Unntak fra bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 2

Innenfor planområdet reguleres det til byggeområde for boliger/småhusbebyggelse (felt B 1 - 5), kombinert forretning/bolig (felt F), samt trafikkområder, friområder og fellesarealer.

Boligområder:

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser, og med møneretning som vist på kartet. Bestemmelsen om møneretning gjelder også for garasjer.

Bygningsrådet kan, hvor særlige forhold tilsier det, tillate at garasjer oppføres minst 7 m fra senterlinje i tilgrensende vei på betingelse av at snuplass opparbeides på egen eiendom.

§ 4
(Utgår - kfr. kom. plan)

Boligfelt B2 – B4 skal bebygges med frittliggende boliger. Boligfelt B5 skal kunne bebygges med boliger i kjede. Boligbebyggelsen skal ikke dekke mer enn 15% av netto tomt jfr. kap 22:1 punkt a i byggeforskriftene.

§ 5

Før byggetillatelse gis innenfor felt B5, skal det foreligge en bebyggelsesplan som viser hvordan feltet skal utnyttes.

§ 6
(Utgår - kfr. kom. plan)

Hvor bolig oppføres med underetasje, tillates bare en hovedetasje.

§ 7
(Utgår - kfr. kom. plan)

Dersom garasjen legges inn i boligen, økes tillatt bebygd areal til 20 %. Det tillates ikke både frittliggende og innebygget garasje etter ovennevnte bestemmelser.

§ 8 a

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god og harmonisk form og materialbehandling. Alle bygninger skal ha saltak eller annet skråtak mellom 27 og 45 grader. Rådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8 b

Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 9

Godkjennbar garasjeplassering skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 10

Før innflyttingstillatelse gis skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser etter vedtektene til plan- og bygningslovens § 69.3.

§ 11

Foruten boliger kan det innenfor regulerte boligområder innredes eller oppføres mindre kontorer oa. som etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering mm.

§ 12
(Utgår - kfr. kom. plan)

Det tillates ikke fraskilt boligtomter på mindre enn 500 kvm.

Forretning/boliger (kombinert formål)

§ 13

Felt F kan bebygges i inntil 2 etasjer. Kun 1. etasje kan benyttes til forretningslokale. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 21 % av tomta.

Trafikkområder

§ 14

Det tillates ikke etablert nye avkjørsler til Gamleveien fra området.

§ 15

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for trafikken.

§16

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over en høyde av 1,5m over de tilstøtende veiers plan. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

Fellesbestemmelser

§ 17

Byggearbeider skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Utgravde masser skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdene å foreta uttak av løsmasser eller å fylle opp slik at det kan virke skjemmende.

Stadfestet av miljøverndepartementet den 30.01.1995

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 4, 6, 7 og 12 i disse reguleringsbestemmelsene.

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00168617	25.02.2026	24260062

Ident
1955/3724/8

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

18.10. Dnr. 3724/1955. Dagbokført 5/8 1955.

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Dagbok nr. 19
Nedre Romerike sorenskriverembede

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. randskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr. 1369/55.
Ark.nr.T.2.c.
AaW/ID

ERKLÆRING

Undertegnede Thorleif Nilsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~/gjennom/~~langs~~ ved fylkes-veg nr. 41, Gml. Strömsveg, ved (min) eiendom(men)[1]) Nordbyhagavn. 51, gnr. 111, bnr. 16-17, i Lörenskog herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges i frostfri dybde (1,6-2,o m) og föres fortrinsvis gjennom vegen ved boring. Må vegen oppgraves, legges ledningen i vareröor og dekkes med ca. 50 cm höyt jord- eller leirlag för gröften fylles med vegdekksmaterialer og stampes lagvis.

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Nedre Romerike sorenskriverembede
som nr.
ført inn i grb.

Fjellhamar den 30/7 - 55

Thorleif Nilsen
(Søkerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

den

Thorleif Nilsen
(Hjemmelshaverens navn)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

kr. 6.70
4/8-55

Oversendes herr vegsjefen i Akershus fylke, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~/ er kr. 6,70 , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

den

(Søkerens navn)

J-nr. 1869/55 Arkiv nr. T 2 c

Oversendes herr sorenskriveren i Nedre Romerike, Lillestrøm
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr.~~ sendes kr. 6,7o over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret omgående.

Vegsjefen i
Akershus
O s l o den 2. august 1955

J. N. Matzow

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Skjemaet returneres til:

TINGLYST
DAGBOKNR: 483178
10 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring [1] om:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
230	Lørenskog	111	16		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
120172 [redacted]		Torkild Hammer	1/2
031168 [redacted]		Stine Hammer Olsen	1/2

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	80	B	13				25				37				49			
2	B	80		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 169 = nevner: 160

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 483178 Tinglyst: 10.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
10/9-06	Torkild Hammer Stine Hammer Olsen

Rix Grafisk as 05.2005

14/9-06
Rett kopi bekreftet
Karianne Ryttereger
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Fjellhamar 12/9-06	Torkild Hammer	
Fjellhamar 12/9-06	Stine Hammer Olsen	

14/9-04

Rett kopi bekreftet

Karianne Ryttersager
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
111	16			Løtenskog kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Løtenskog 6/10.06	LØTENSKOG KOMMUNE Erik Gaustin Kolland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

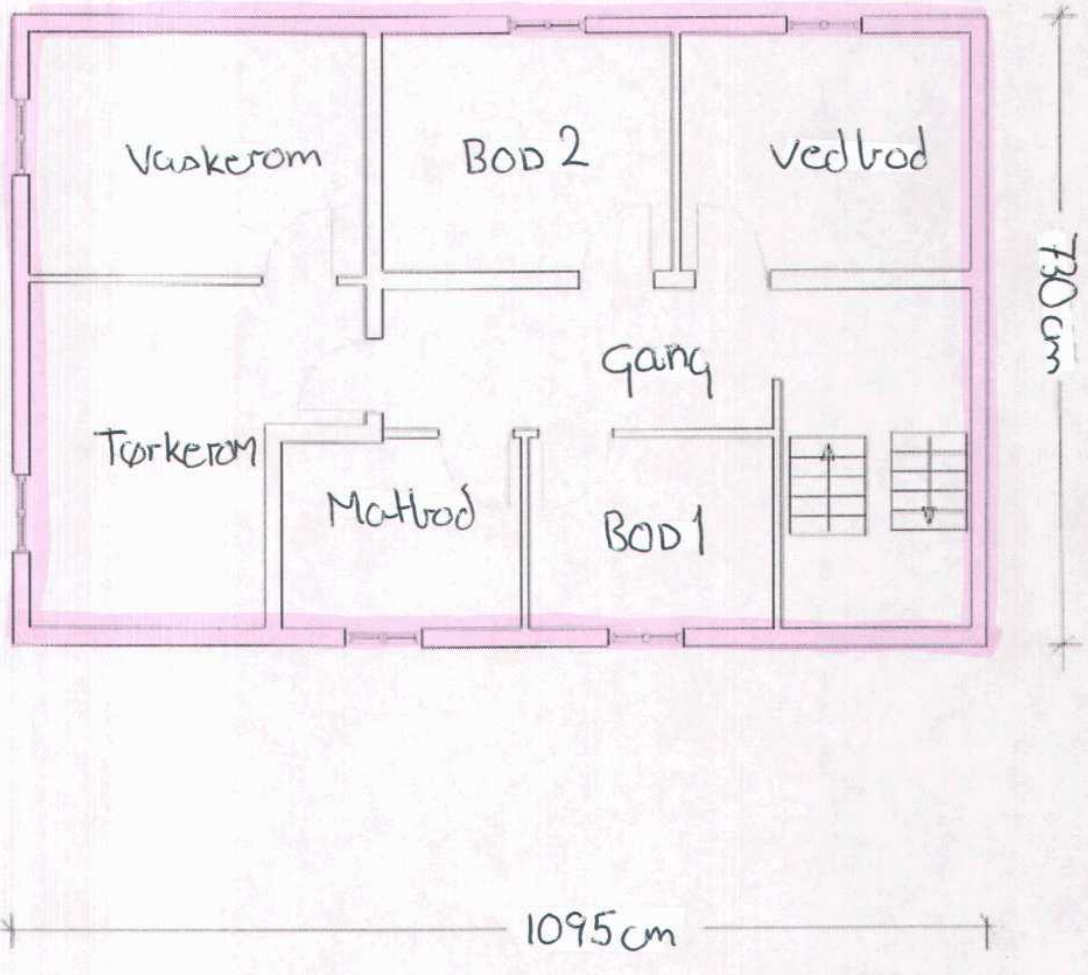
Dato	Partenes underskrift

14/9-06
Rett kopi bekreftet
Karianne Ryterager
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF


KARTUTSNITT
Eiendoms-seksjonering
Seksjon 1
Fellesareal
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Gnr/Bnr: 111/16
Adresse: Nordbyhagaveien 51
Målestokk: 1:500
Dato: 17/08/06
Y 611250
Y 611300
111/28
111/12
49
50
X 6645100
111/16
Tilleggsdel Seksjon
Hoveddel
51
111/15
Nordbyhagaveien
111/17
53a
111/93
Boligområde
53
111/13
52
111/79
54
X 6645050
1 av 6

Seksjon 1
Seksjon 2
Fellesareal

Nordbyhagaveien 51
Kjeller



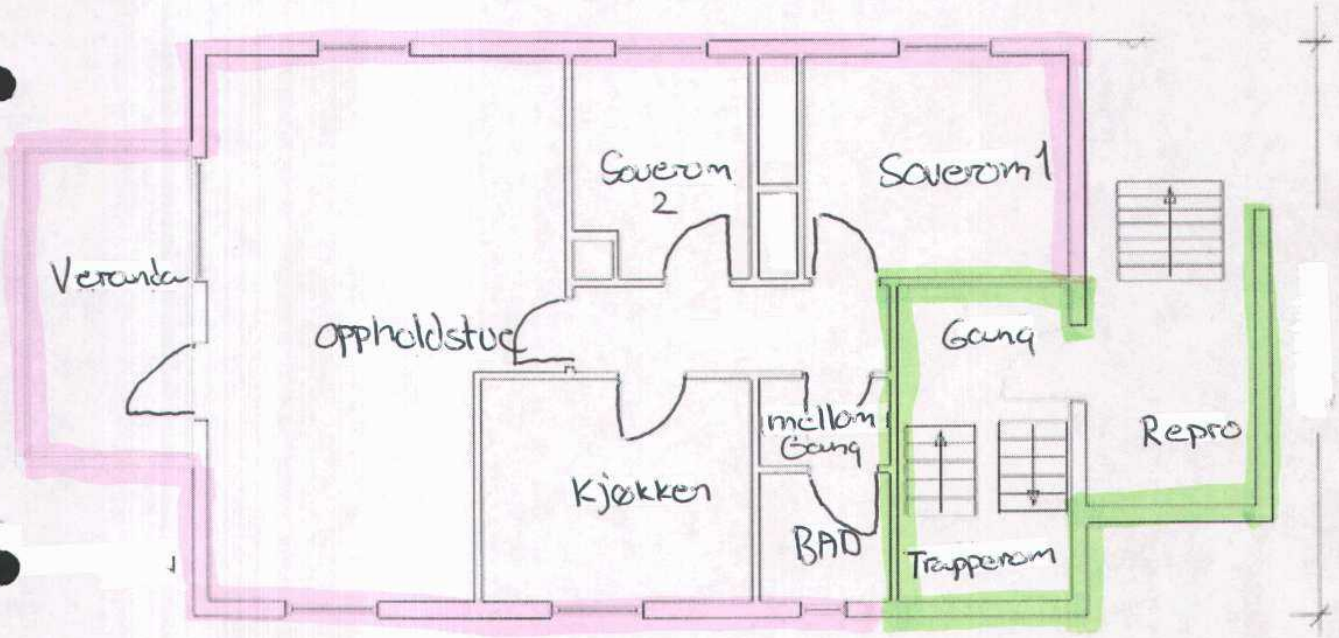
2av6

Seksjon 1

Seksjon 2

Fellesareal

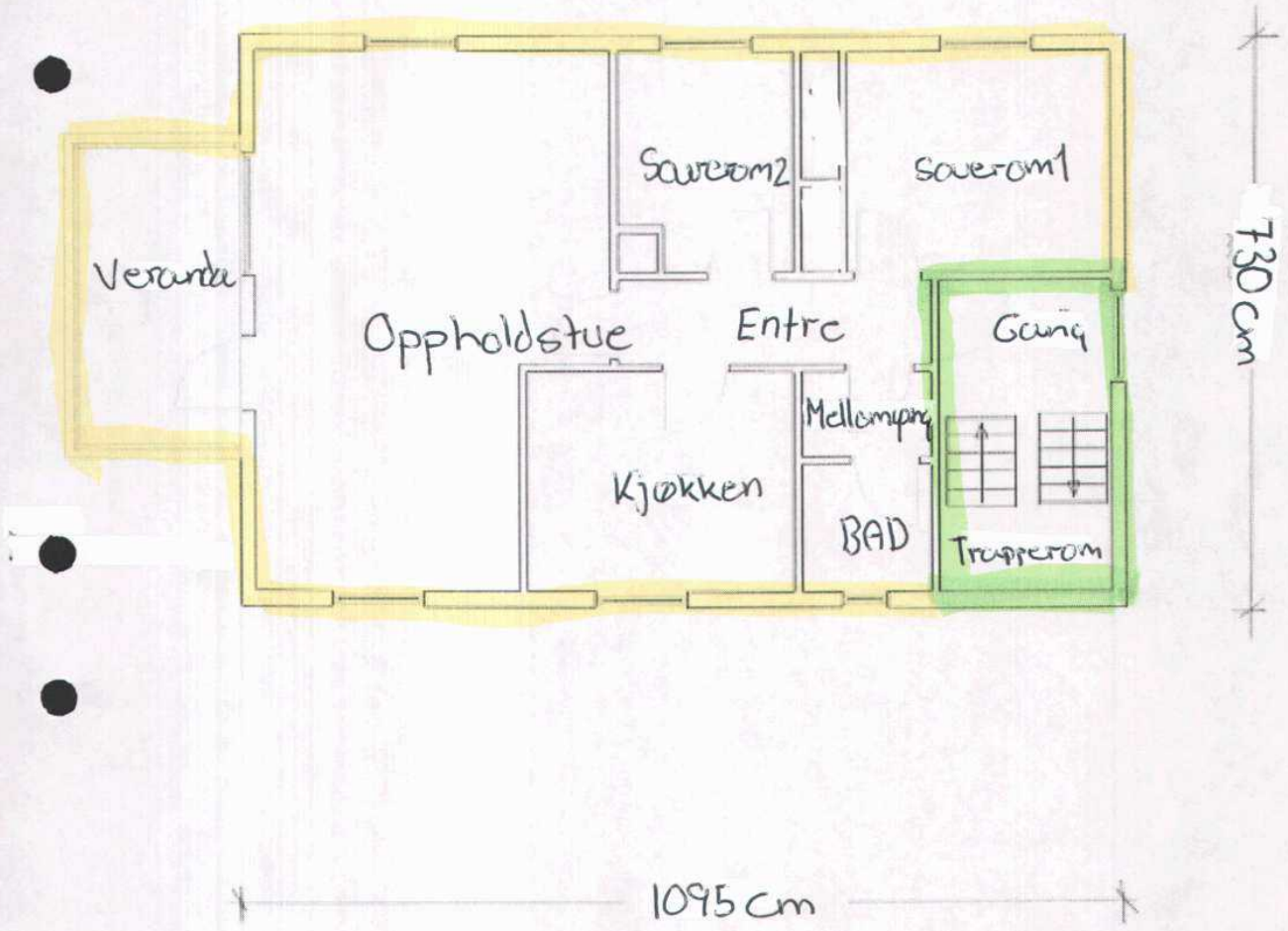
Nordbyhagaveien 51
1 etg.



3 av 6

Seksjon 1
Seksjon 2
Fellesareal

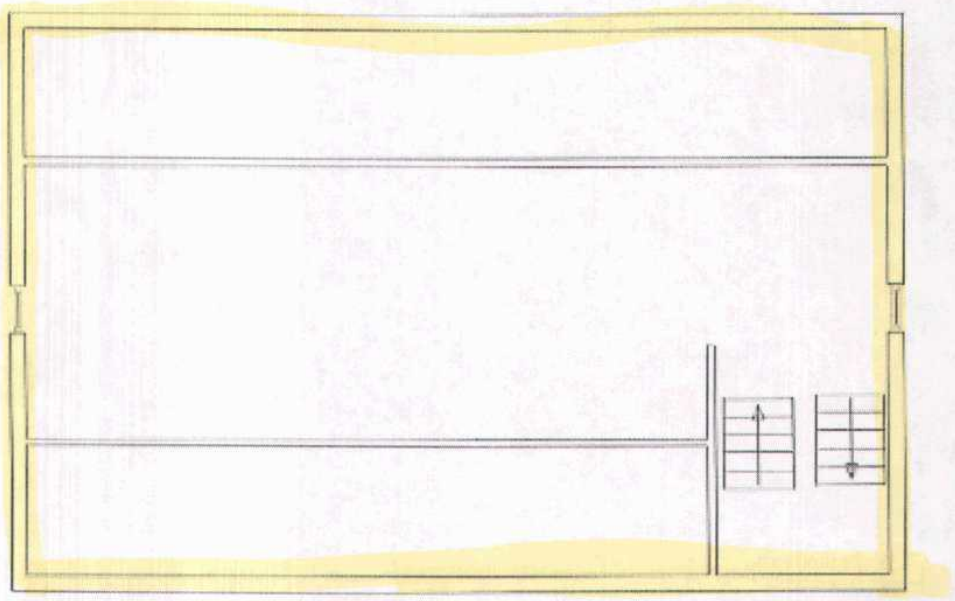
Nordbyhagaveien 51
2. etg



4 av 6

Seksjon 1
Seksjon 2
Fellesareal

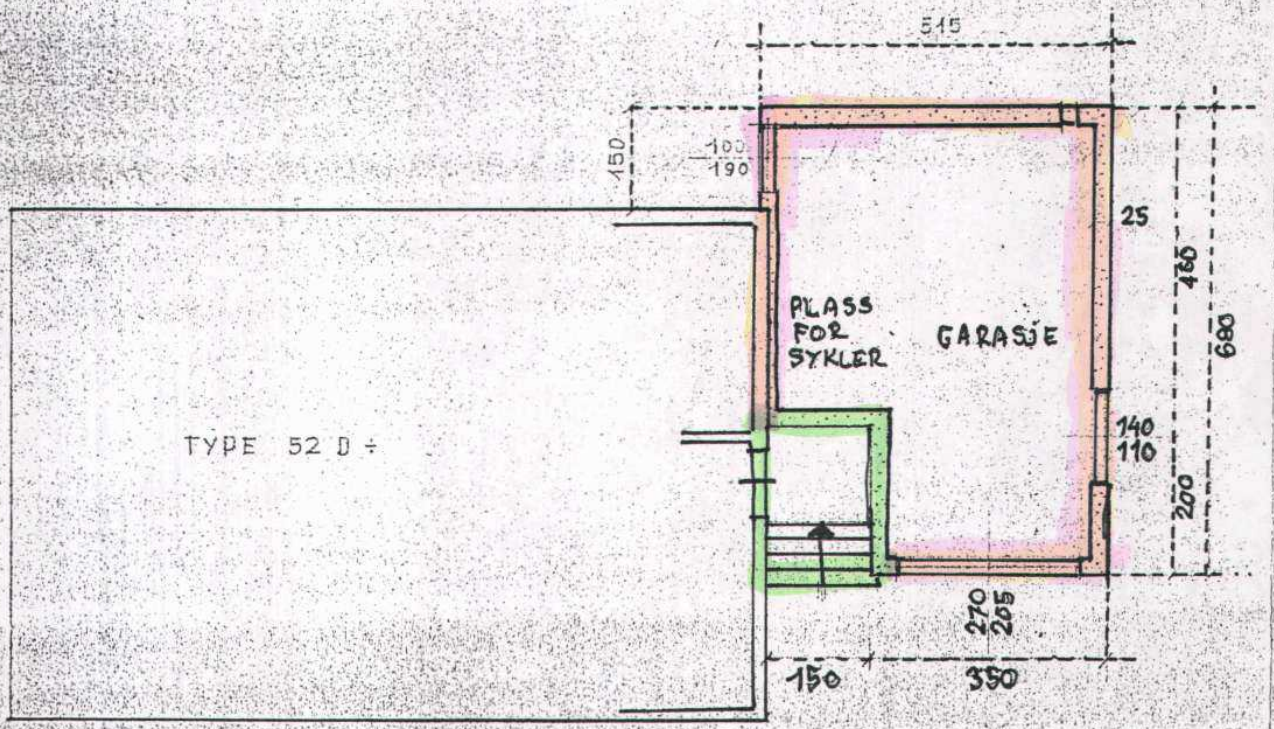
Nordbyhagaveien 51
Loft



5 av 6

TILBYGG AV GARASJE FOR
HERR THORLEIF NILSEN
NORDBYHAGAVEIEN 53,
LØRENSKOG
M= 1:100

Seksjon 1
Fellesareal



6 av 6

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00168619	25.02.2026	24260062

Ident
2006/483178/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

LØRENSKOG 6/896

TINGLYST
17 SEPT 1996
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 13835

FELLESAVTALE VEDRØRENDE OMLEGGING AV EKSISTERENDE HOVEDLEDNGER FRA KUM PÅ G.NR.111 B.NR.86 TIL PÅKOBLING VED EIENDOM G.NR. 111 B.NR. 60.

HOVEDLEDNINGER OG STIKKLEDNINGER OMFATTER SPILLVANN, VANN OG OVERVANN FRA/TIL TOMTENE G.NR.111 B.NR16, G.NR.111 B.NR.29, G.NR.111 B.NR.86, G.NR.111 B.NR.30, G.NR.111 B.NR.31, G.NR.111 B.NR.60. G.NR 111 B.NR 63

HOVEDLEDNINGENE GÅR FRA EKSISTERENDE KUM 111/86 TIL TIL KOMUNALE LEDNINGER VED GAMLE STRØMSVEI. EIERE AV 111/86 OG 111/29 LEGGER OM HOVEDLEDNINGEN FRA KUM PÅ EIENDOM 111/86 MED STIKKLEDNINGER TIL STOPPEKRAN FOR EIENDOM 111/30 OG 111/31 SAMT TILKNYTTNING PÅ EIENDOM 111/60 VIDERE OVER 111-63. **HOVEDLEDNINGEN ER FELLES FOR OVENNEVNTE EIENDOMMER**

DEN NYE HOVEDRØRGATEN BLIR LAGT I JORDEKANTEN PÅ G.NR.111 B.NR.2 FRA KUM PÅ EIENDOM 111/86 TIL EIENDOM 111/60 UTEN KUMMER LAGT PÅ JORDET.
REF. TILLATELSE/ERKLÆRING GITT AV JON HELGE HAMMER (111/2) 1/8 ~~86~~ 96

AVTALEN BLIR Å TINGLYSE PÅ FØLGENDE BERØRT EIENDOMMER:

G.NR 111 B.NR.16
Kelly Hammer Iden
060601 [redacted]

G.NR.111 B.NR.29
070557 [redacted]

G.NR 111 B.NR.86
161248 [redacted]
180745 [redacted]

G.NR.111 B.NR.30
210426 [redacted]
240528 [redacted]

G.NR.111 B.NR.31
200343 [redacted]
251142 [redacted]

G.NR.111 B.NR.60
050437 [redacted]
131032 [redacted]

G.NR.111 B.NR.63
201248 [redacted]
280746 [redacted]

Doknr: 13835 Tinglyst: 17.09.1996 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00168618	25.02.2026	24260062

Ident
1996/13835/8

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordbyhagaveien 51, 1474 Nordbyhagen
Gnr. 111, Bnr. 16, Snr. 2, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
24260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karl Nguyen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 412 16 703

E-post: karl.nguyen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 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.
