



aktiv.

Haldenveien 613, 2016 FROGNER

**Romslig enebolig med god
planløsning og stort potensial.
Dobbelgarasje, fin hage og
oppgradert terrasse. Landlig idyll!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Romslig enebolig med god planløsning og stort potensial. Dobbelgarasje og fin hage.

Haldenveien 613 er en romslig enebolig over to plan; et oppussingsobjekt med stort potensial for de nye eierne. En god planløsning gir et fint utgangspunkt når huset skal moderniseres. Omgivelsene er landlige og idylliske, i et rolig bomiljø med gangavstand til skole, barnehage og flotte turmuligheter. Hagen innbyr til lek for de minste, og stuen forlenges av en herlig terrasse – oppgradert i 2022. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje.

Stuen er stor med både peis og varmepumpe, mens kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Det er to bad i hver sin etasje, inkludert et hovedbad med badekar og mye oppbevaring. Tre soverom er samlet i 1. etasje, og boligen har eget vaskerom, stor kjellerstue med peis og et dusjrom med tilhørende badstue. Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Arthur Ellingsen

Gnr./bnr. Gnr. 266, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1106250250

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 245/290 kvm
Tomtstr.: 1281.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 245 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 117 m² Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bad, badstue, annet rom med sluk, innredet kjellerrom, bod

1. etasje

BRA-i: 128 m² Entré, gang, omkleddingsrom, kjøkken, stue, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom i kjeller er ikke definert ut fra opprinnelige tegninger.

Bruksendring av kjeller vurderes å ikke være søkt i kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av kjeller. Kommunen kan kreve at deler av rom i kjeller ikke godkjennes slik det er innredet ut fra dagens bruk. Dette må eventuelt bekostes av

kjøper.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Garasje

Kjeller er ikke måleverdig, da denne er under 1.9 m i takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1281.2 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten passer utmerket for familier, i rolige omgivelser med gangavstand til skole, barnehage og flotte turmuligheter. Det lille boligfeltet omkranses av skog og store åkre i et landlig landskap. Plasseringen oppleves usjenert, og boligen har en skjermet tomt med stor hage.

Tomten er over 1,2 mål, opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning. En flaggstang understreker idyllen, og mot veien har hagen en høy hekk. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen.

Foran garasjen har boligen en gårds plass med belegningsstein, som glir sømløst over i et gangareal til inngangen. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse – oppgradert i 2022. Belysning er montert, og størrelsen gir flere soner for ulikt bruk. Det er trapp ned til en markterrasse med markise, og hovedsoverommet har en privat balkong med overbygg. Til sammen måler uteplassene ca. 57 kvm.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlige og fredfulle omgivelser, ca. 4 km fra Frogner sentrum i Lillestrøm kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og gode servicetilbud. Ved barneskolen er det ballbinge, gapahuk og lekeapparater, og Frogner skole har friarealer med idrettsplass, fotballbane og skateramp.

Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finner du både klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. Frogner kultursenter er en del av Frogner skole og ligger i sentrum av tettstedet. Det komplette anlegget inneholder i tillegg til skole, både kantine, svømmehall og flott, toppmoderne bibliotek.

Eneboligen har også nærhet til flotte friluftsområder langs Leira på Frogner, med gode fiskemuligheter, samt relativt kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. Området har også et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm sentrum. Høyt & Lavt klatrepark ligger ca. 3 minutter unna med bil.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Frogner, Kiwi Fjellbo og Extra Lørenfallet. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter har et rikt utvalg. Sistnevnte fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med nesten 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Frogner har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Vilbergveien, som ligger ca. 4 min unna til fots. Det er ca. 6 min med bil til Frogner stasjon. Herfra går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Dal/Jessheim. Med bil fra Frogner tar det ca. 7 min til Skedsmokorset, 12 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 15 min til Oslo Lufthavn og 21 min til Oslo S.

Fra boligen er det ca. 5 minutters gange til Vesterskaun barneskole. En ny, toppmoderne skole på Vesterskaun er planlagt til å stå klar i 2027. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 4 kilometer til Frogner barne- og ungdomsskole, som var ny høsten 2016. Skolen ble høsten 2022 sertifisert som dysleksivennlig.

Skolen disponerer et eget leirsted i Numedal. Hit reiser elever på 6. trinn, 8. trinn og 10. trinn. Det er også kort vei til Skedsmo, Lillestrøm og Sørumsand videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Lunderåsen FUS er nærmeste barnehage. OsloMet - storbyuniversitetet har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år) - 15 min gange

Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) - 4 min kjøring

Nordli barnehage (1-5 år) - 4 min kjøring

Skoler

Vesterskaun skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Frogner skole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Sørumssand videregående skole (videregående skole) - 13 min kjøring
Lillestrøm videregående skole (videregående skole) - 15 min kjøring

Sport og trening

Vesterskaun skole - 5 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km

Lundermoen ballplass - 14 min gange

Ballspill

1.2 km

Avancia Sport Center Skedsmokorset - 9 min kjøring

Nemus Fysio - 10 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1973 og bygget i bindingsverk av tre, med utvendige fasader som har trekledning og malte pussede overflater. Byggegrunnen består av leirholdige masser, og fundamenteringen er utført med såleblokk under grunnmuren. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret 1973. Bygningens vegger er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med stående bordkledning. Taket er et skråtak tekket med Eternittplater. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et bordet undertak. Takrenner og nedløp er utført i metall. Etasjeskilleren mellom første etasje og kjeller er et trebjelkelag, mens dekket mot grunnforhold i kjelleren er av betong. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er en teakdør, og terrassedøren er en malt tredør med 2-lags isolasjonsglass fra byggeåret.

En terrasse med utgang fra stuen ble oppgradert i 2022, konstruert med bjelker, trespaltegulv og fundamentert på synlige jordspyd. En utkraget balkong er tilknyttet et soverom, og det er i tillegg etablert en terrasseplating mot grunnforhold ved gavlveggen.

Til eiendommen hører en frittstående garasje. Garasjen er bygget med bindingsverk i tre og murt lettbetong, og har utvendig stående trekledning. Taket er et pulttak tekket med Eternitt takplater. Dekket over kjelleren er støpt, og grunnmuren er av lettbetong. Garasjen har to leddporter i aluminium med elektrisk portåpner.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2: Forhold som har fått TG3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Terrasseplattingen på gavelvegg er skjev og balkongen er med noe manglende vedlikehold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Synlig fuktskade av parkett på kjøkken. Noe knirk i gulv.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det gjøres oppmerksom på alder og avvik på utvendige forhold rundt grunnmuren som drenering og terrengforhold.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det opplyses om at det skal monteres ny kjøkkenkran.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig utettheter i luftekanal på loft. Det er fukt rundt takventil og takplater på kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at mange skjøtekabler som er nå etablert i huset er en faktor for brannfare. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er vedlagt dokumentasjon.

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik: Det er synlig skade og hull i plate i nedre del ved takutstikk.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er synlig lekkasjer og fukt rundt rørgjennomføringer og pipe over tak. Det anbefales å etablere utkaster som mellomstykke der det ikke er tett mellom nedløp og rør som går ned i bakken.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det fukt rundt alle gjennomføringer i taket, der det er luftekanaler og pipe som går gjennom. Det er mye vann på plast rundt luftekanal ved pipe. Det er synlig hull i undertaket ute ved takutstikk.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Feieluke er skadet. Det er synlig rennmerker rundt feieluke og synlig rust på feieluken. Stige på tak til pipe er ikke godkjent av brann og feiervesen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Membran i gulv er ikke kjent og er ikke synlig klemt til klemring i sluk. Det er kun naturlig ventilasjon. Noe slitasje på innredning. Vindu er i våt sone.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegg er ikke tett på gulv og er ikke klemmt til klemring i gulv. Innredning er ødelagt. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Se øvrig vurdering av badet.

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke synlig membran i gulv eller i sluk. Fliser på gulv er løse. Kun naturlig ventilasjon. Pumpesystem er fra byggeår og har ikke blitt brukt over en lengre periode. Skal boblekar beholdes må det foretas service på pumpeanlegg og gjennomgang av rørsystem. Det er ikke kjent av undertegnede eller funksjonstestet om dette virker.

- Våtrom - Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Stoppekran er ikke merket og kan ikke lukkes ved test befaringsdagen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendige vannledninger har funksjonssvikt.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det var lekkasje i hovedvannledning inn til kjeller befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1976.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utbedring av bad og boblebad gjennomført selv for flere år siden.

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

Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje i tak ved lufteluke over kjøkken. Åpen vanntilførsel i kjeller under garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært mus i kjeller under Garasje og på loft. Men ikke noe av dette nå.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradert el anlegg til trefas av autorisert elektriker, men ingen dokumentasjon på arbeid gjennomført.

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

Ja

Beskrivelse: Har murt opp peis selv, men er kontrollert av kommunen

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei

15.2. Er tanken plombert?

Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradert terrasse utvendig i 2022

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering gjennomført av takstmann vedlegges ved salg

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 128 kvm: Entré, gang, omklæringsrom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom

TBA 57 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 117 kvm: Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bad, badstue, annet rom med sluk, innredet kjellerrom og bod

Garasje:

1. Etasje:

BRA-e 45 kvm: Garasje

Kjeller:

BRA-e: Lagerrom

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to etasjer.
- God planløsning; fint utgangspunkt.
- Dobbelgarasje v/steinlagt gårds plass.
- Skjermet hage med stor gressplen.
- Fin terrasse i forlengelse av stuen.
- Terrassen ble oppgradert i 2022.
- Markterrasse nedenfor terrassen.
- Balkong utenfor hovedsoverommet.
- Omklæringsrom m/innebygde skap.
- Kjøkken med mye oppbevaring.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.
- Både peisinnsats og varmepumpe.
- Stor kjellerstue for ekstra spillerom.
- Barløsning og peisinnsats i stuen.
- To eldre bad/wc i hver sin etasje.
- Dusjrom med tilhørende badstue.
- Separat vaskerom i kjelleretasjen.
- Tre soverom er samlet i 1. etasje.
- Innredet rom i bruk som soverom.
- Lagring i garasjen og i kjellerbod.

Standard

Entré

Velkommen inn i et romslig familiehjem med god fleksibilitet. Boligen har behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Inngangen er utstyrt med belysning og ringeklokke. To ytterdører tar deg inn til en liten entré og et hendig omkleddingsrom med plassbygde skap. Sistnevnte har adkomst til kjøkkenet, mens entreen er tilknyttet en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.

Kjøkken

Kjøkkenet består av tre seksjoner med gode arbeidsflater. Innredningen er i eik, med steinplate, profilerte fronter, vitrineskap og dobbel oppvaskkum av stål. Over benken er det belysning og beige fliser med noe dekor, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Dagens løsning gir godt med skaplass, og rommet har potensial for å bli drømmekjøkkenet. Hvitevarene består av komfyr, oppvaskmaskin og integrert kjølfrys.

Stue

Stuen er meget romslig og fleksibel, med god møbleringsfrihet og fint lysinnslipp fra to retninger. Store vinduer inkluderer en tofløyet glassdør til den oppgraderte terrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Parkettgulv kombineres med trepanel og hvite vegger, og med både varmepumpe og murt peisnnsats får man det lunt og godt i stuen. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og nærmest kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjellerstue

I kjelleretasjen har boligen en stor stue med peis, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Det er god plass til flere sittegrupper, og rommet har en plassbygd barløsning – utmerket for sosiale sammenkomster. Stuen er et koselig tilholdssted, perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. I kjelleren har boligen et separat vaskerom, tilknyttet et dusjrom med tilhørende badstue. Badet oppe er innredet med flislagt gulv, kombinert med fliser og våtromstapet på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og et nedsenket, innfliset badekar med dusjløsning.

Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med underskap i treverk, to matchende veggskap, et stort høyskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Vaskerommet har gulvbelegg, panelvegger og en utslagsvask av stål.

Bad 2

Nede er badet innredet med gulvfliser, varmekabler og våtromsplater på veggene. På

badet er det toalett, enkel servant og et dusjhjørne med skyvedører. Et speil med belysning er plassert over servanten.

Dusjrom og badstue

Dusjrommet har flislagt gulv, i kombinasjon med mørkeblå våtromsplater på veggene. I rommet er det både et åpent dusjhjørne og et stort, innfliset boblebad. Badekaret er nedsenket og har egen trapp. Badstuen er oppført som et rom i rommet, innredet med badstueovn og plassbygde trebenker.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Opprinnelig planløsning er med 4 soverom i første etasjen. Hovedsoverommet har egen balkong, og innredes enkelt med diverse møblement.

Langs den ene veggen har rommet mye oppbevaring i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med speilfronter. Også et av de øvrige soverommene er innredet med en romslig garderobe. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en kjellerbod med innebygde skap.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, tepper, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- Oppgradert terrasse utgang fra stue i 2022. Etablert terrasse med, bjelker, trespaltegulv og synlig jordspyd som fundamentering.

Parkering

Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje med elektriske portåpnere og et samlet areal på ca. 45 kvm. Under garasjen er det et kjellerrom for lagring, og tilknyttet garasjen har boligen en steinlagt gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering

etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på badene, vaskerom, rom under trapp og i innredet rom i kjeller. I tillegg er det en varmepumpe i hovedstuen. For vedfyring er det to peisinnsatser i hver sin stue. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er montert i trapperommet, utstyrt med både skru- og automatsikringer.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skru- og automatsikringer, plassert i trapperom. Anlegget er fra 1973.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 24 347

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Kommunale avgifter er i 2025 fordelt slik:

Mat/restavfall 140 liter: kr 4920,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 556,00

Kontroll og tilsyn - spredt avløpsanlegg: kr 870,00

Oppmøtegebyr slamtømming (15% mva): kr 717,60

Slam/septik m³ (15% mva): kr 1973,40

Fast gebyr vann bolig (15% mva): kr 1178,52

Vanngebyr etter bruksareal (15% mva): kr 14131,15

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringseiendommer, og på ubebygde tomter.

For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet.

Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Formuesverdi primær

Kr 1 681 196

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 724 783

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligverdi kalkulator på nett.

Se skatteetatens nettside for ytterligere informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 266, bruksnummer 19 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/266/19:

08.12.1892 - Dokumentnr: 900056 - Bestemmelse om gjerde

02.06.1960 - Dokumentnr: 1592 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1974 - Dokumentnr: 7706 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense

09.10.2025 - Dokumentnr: 1215185 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

30.06.1908 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:266 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 885160 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:66 Bnr:19

01.01.2024 - Dokumentnr: 245476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:266 Bnr:19

29.10.1959 - Dokumentnr: 3271 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:266 Bnr:13
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg, gnr./bnr. 66/19, datert 17.01.75.

Det foreligger byggetillatelse gnr./bnr. 66/19 med ferdigkontroll juni 1960.

Det foreligger byggetillatelse gnr./bnr. 66/19 vedtatt 26.09.1974.

Det foreligger utslippstillatelse, datert 16.08.1974.

Det foreligger erklæring med tillatelse for nabo gnr./bnr. 66/19 om å oppføre garasje

langs vestgrensen av eiendom, datert 24.09.1959.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle rom i kjeller ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig hoppohold grunnet blant annet lav takhøyde (under 1,9 m), manglende rømningsvei mm. Rommene er ikke beskrevet hva de skal benyttes til på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1975.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Lundermoen (plan-ID 42). Planen er en reguleringsplan som regulerer området til boliger.. 03.08.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 14.06.2023. Hele eiendommen på 1281,2 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen ligger i en sone for differensierte støykrav (Sone 3) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 045,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

29.10.2025

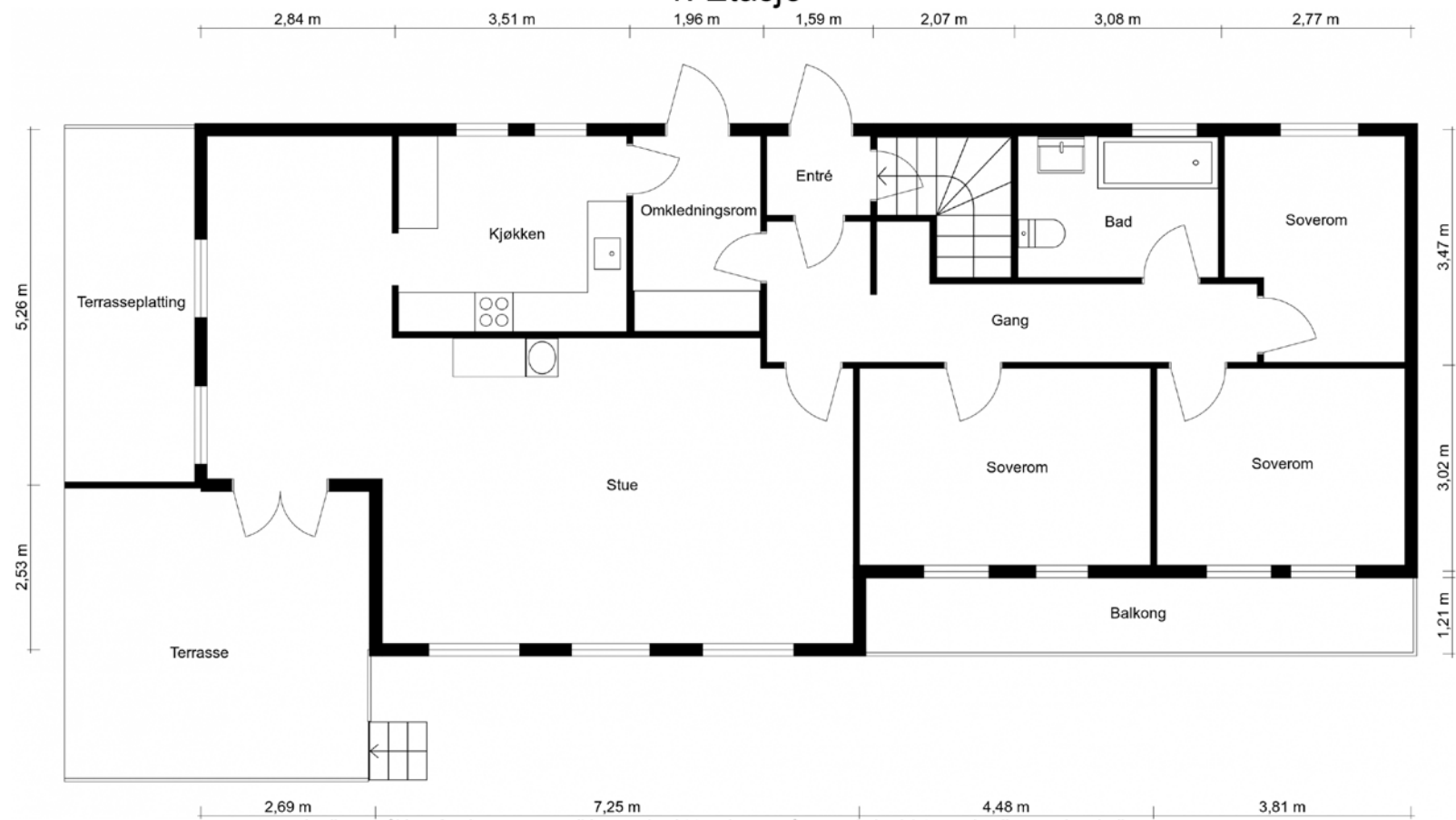








1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.







I stuen er det peis og
varmepumpe.





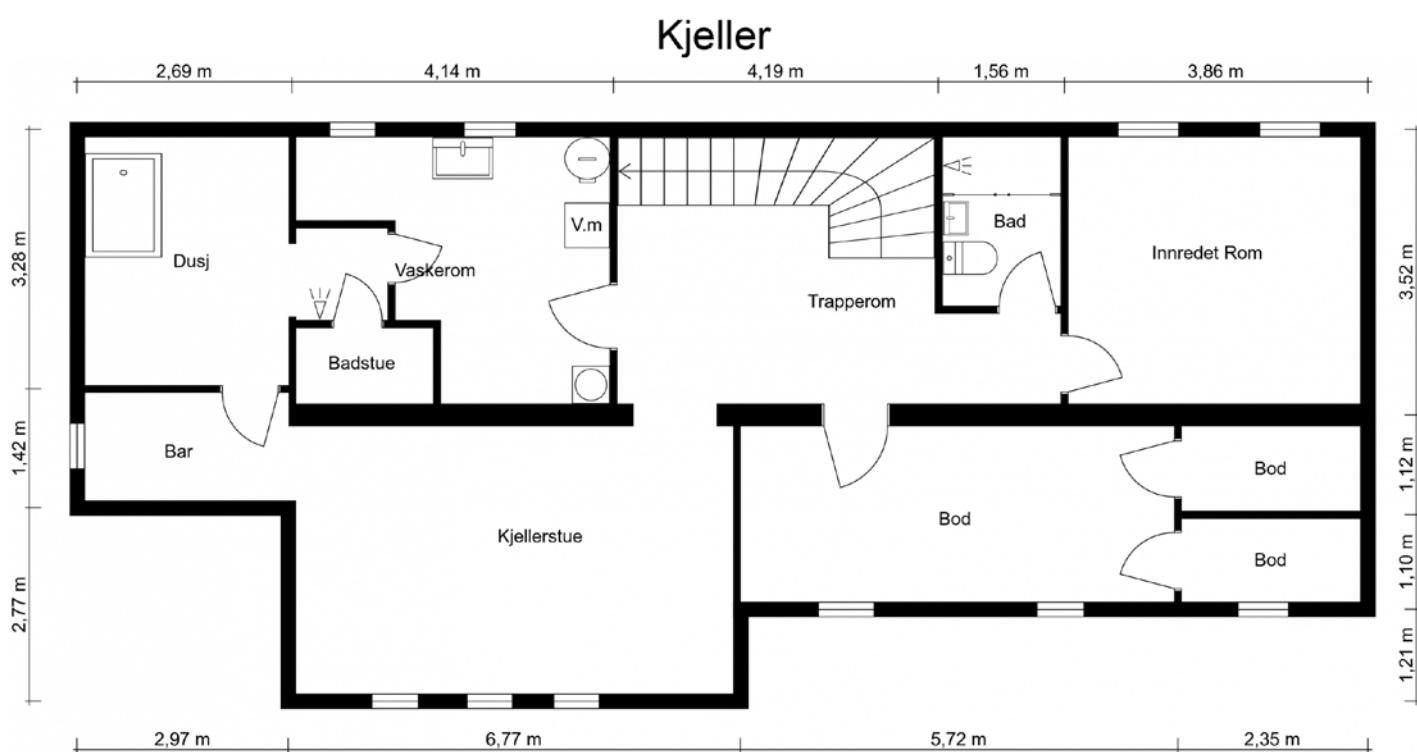












Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



Rommene i kjeller
er ikke bruksendret hos
kommunen og ikke godkjent til
rom for varig opphold.











Vaskerom/teknisk rom i kjeller har plass til vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.



Rom i kjeller er ikke godkjent hos kommunen til rom for varig opphold.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Haldenveien 613, 2016 FROGNER



LILLESTRØM kommune



gnr. 266, bnr. 19

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 18925-1822

Referansenummer: CE2099

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Arthur Ellingsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1973 etter byggesøknad fra 1971. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1969. Konstruksjoner må leses i rapporten for nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekket med plater. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Eternittplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Oppgradert terrasse utgang fra stue i 2022. Etablert terrasse med, bjelker, trespaltegulv og synlig jordspyd som fundamentering.

Balkong fra soverom er utkraet. Det er etablert terrasseplattning mot grunnforhold på enden ved gavelvegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og betongdekke mot grunnforhold i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpiper og 2 peiser med innsats i stue og kjellerstue.

kjeller. Gulvet er av betong og har parkett, teppe og beleg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet kjellerrom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Relativ fuktighet på ca 75%. Grenseverdi vekt% for fukt og råteskader ligger på 15.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1 etg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er nedsenket og innmurt badekar, toalett og innredning med heldekkende servant. Varmekabel i gulv. Våtromstapet og flis på vegger. Naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv og panel på vegger. Det er innredning med stål utslagskum med benkebeslag. Opplegg vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Etablert plastsluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Naturlig ventilasjon. Etablert dusj med dusjvegg, toalett og servant. Varmekabel i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Annet rom med sluk

Det er etablert dusjrom med stort boblebad som er nedsenket og innmurt. Det er koblet til pumpe med renseanlegg på vaskerom. Det er også åpen dusj i forbindelse med badstue. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eik innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvask benkebeslag i stål. Det er integrert kjøp/frysenskap. Oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygget som rom i rommet med benker og badstueovn. Det var ingen klare tegn til avvik befaringsdagen. Badstueovn er øvrig ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i trapperom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1973.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av jernrør Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er fra 1973.

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1973.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	290 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	245 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom i kjeller er ikke definert ut fra opprinnelige tegninger. Bruksendring av kjeller vurderes å ikke være søkt i kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av kjeller. Kommunen kan kreve at deler av rom i kjeller ikke godkjennes slik det er innredet ut fra dagens bruk. Dette må eventuelt bekostes av kjøper.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

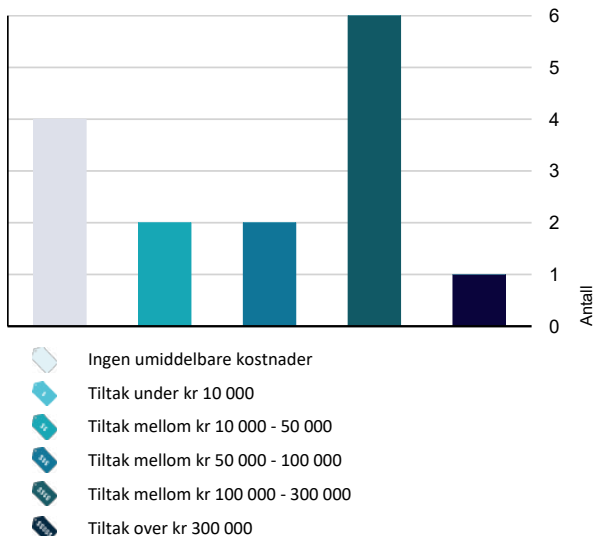
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Eternittplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er synlig skade og hull i plate i nedre del ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater må skiftes for tiltenkt funksjon og tetthet. Det er synlig fukt inne i takkonstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at disse platene kan inneholde asbest og derfor må behandles som spesialavfall og fjernes med gjeldene regler for denne typen plater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er synlig lekkasjer og fukt rundt rørgjennomføringer og pipe over tak. Det anbefales å etablere utkaster som mellomstykke der det ikke er tett mellom nedløp og rør som går ned i bakken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det fukt rundt alle gjennomføringer i taket, der det er luftkanaler og pipe som går gjennom. Det er mye vann på plast rundt luftkanal ved pipe. Det er synlig hull i undertaket ute ved takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet på alle vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

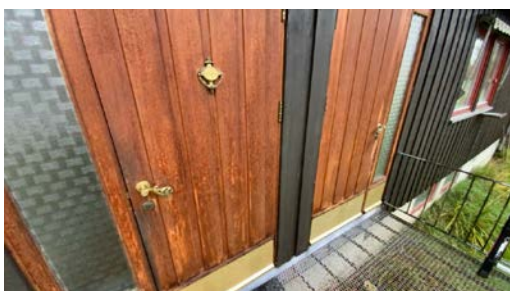
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppgradert terrasse utgang fra stue i 2022. Etablert terrasse med, bjelker, trespaltegulv og synlig jordspyd som fundamentering. Balkong fra soverom er utkraget. Det er etablert terrasseplattning mot grunnforhold på enden ved gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasseplattningen på gavelvegg er skjev og balkongen er med noe manglende vedlikehold.

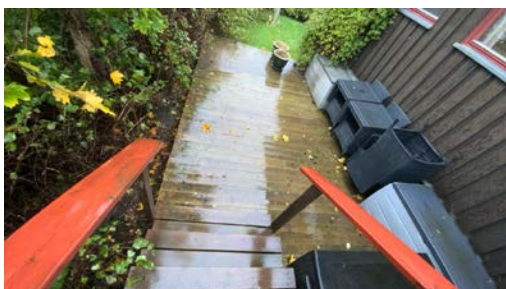
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Balkong vedlikeholdes for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse av materialene, økt risiko for sopp- og muggdannelse, samt svekket stabilitet og levetid for balkongen.

Terrasseplattning som er skjev må rettes opp og stabiliseres mot grunnforholdene.

Der det er brukt jordspyd som fundamentering kan det oppstå bevegelser over tid, da dette følger naturlig bevegelse i jordmassene som spydet er festet i. Det tas spesifikt forbehold at det kan være andre avvik underterrassene, da det ikke var tilkomst for inspeksjon under.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og betongdekke mot grunnforhold i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Synlig fuktskade av parkett på kjøkken. Noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk kan tyde på at parketten er lagt for trangt mot yttervegg og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpiper og 2 peiser med innsats i stue og kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Det er synlig rennmerker rundt feieluke og synlig rust på feieluken. Stige på tak til pipe er ikke godkjent av brann og feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales. Feieluke må utbedres med at det lages motfall inne i luken slik at vann ikke renner ut eller at det foretas renovering av pipe.

Takstige må skiftes til stige som er fastmontert til tak for at det skal være sikker adkomst for å feie pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

kjeller. Gulvet er av betong og har parkett, teppe og belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innredet kjellerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Relativ fuktighet på ca 75%. Grenseverdi vekt% for fukt og råteskader ligger på 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder og avvik på utvendige forhold rundt grunnmuren som drenering og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme høyere fuktighet enn påvist i kjeller på steder som ikke er kontrollert.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Montering av håndløper og åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dører skiftes eller sparkles og males.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 etg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er nedsenket og innmurt badekar, toalett og innredning med heldekkende servant. Varmekabel i gulv. Våtromstapet og flis på vegger. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Membran i gulv er ikke kjent og er ikke synlig klemt til klemring i sluk. Det er kun naturlig ventilasjon. Noe slitasje på innredning. Vindu er i våt sone.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er angitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulv og panel på vegger. Det er innredning med stål utslagskum med benkebeslag. Opplegg vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Etablert plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegg er ikke tett på gulv og er ikke klemt til klemring i gulv. Innredning er ødelagt. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat er angitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Naturlig ventilasjon. Etablert dusj med dusjvegg, toalett og servant. Varmekabel i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Se øvrig vurdering av badet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat er angitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Det er etablert dusjrom med stort boblebad som er nedsenket og innmurt. Det er koblet til pumpe med renseanlegg på vaskerom. Det er også åpen dusj i forbindelse med badstue. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

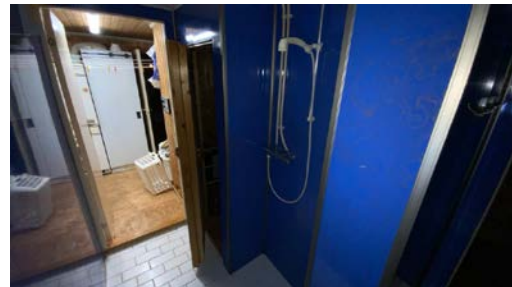
Det er ikke synlig membran i gulv eller i sluk. Fliser på gulv er løse. Kun naturlig ventilasjon. Pumpesystem er fra byggeår og har ikke blitt brukt over en lengre periode. Skal boblekar beholdes må det foretas service på pumpeanlegg og gjennomgang av rørsystem. Det er ikke kjent av undertegnede eller funksjonstestet om dette virker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er angitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har eik innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Oppvask benkebeslag i stål. Det er integrert kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det opplyses om at det skal monteres ny kjøkkenkran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygget som rom i rommet med benker og badstueovn. Det var ingen klare tegn til avvik befaringsdagen. Badstueovn er øvrig ikke funksjontestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 Stoppekran er ikke merket og kan ikke lukkes ved test befaringsdagen.

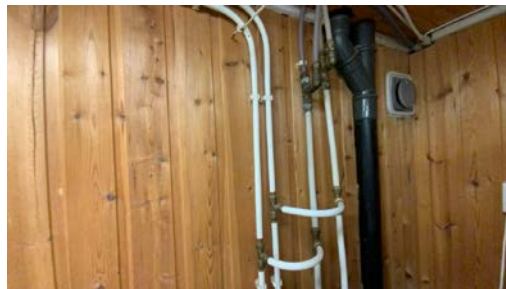
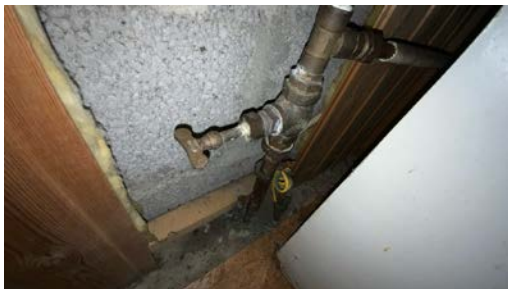
Konsekvens/tiltak

- Stoppekranen må utbedres.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stoppekran i garasjen er ikke tett og må byttes.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

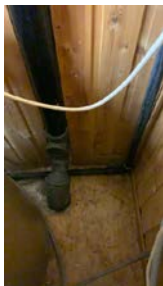
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig utettheter i luftekanal på loft. Det er fukt rundt takventil og takplater på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres flere ventiler for å øke luftutskiftningen og forbedre innneklimaet. For å oppfylle kravene til ventilasjon fra oppføringstidspunktet, anbefales det også å ha åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører, slik at gjennomluftingen blir bedre ved naturlig ventilasjon. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.



Det er synlig fukt på underliggende kjøkkenhimling.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i trapperom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Oppgradert el anlegg til 3-fas av autorisert elektriker, men ingen dokumentasjon på arbeid gjennomført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det gjøres oppmerksom på at mange skjøte kabler som er nå er etablert i huset er en faktor for brannfare.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er vedlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Utvendige vannledninger har funksjonssvikt.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Det var lekkasje i hovedvannledning inn til kjeller befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Stoppekran i garasjen må etableres og utbedres av fagmann for å stoppe lekkasje.

Det må vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Se også vurdering av utvendig vann og avløpsrør.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hvilke krav og tiltak som gjelder for sanering av oljetanken, da regelverket kan variere fra kommune til kommune. Manglende sanering og dokumentasjon medfører risiko for forurensning og kan medføre pålegg fra myndighetene. Som eier er du ansvarlig for å forhindre forurensning og følge gjeldende forskrifter.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent

Beskrivelse

Det er frittstående garasje med bindingsverk i tre og murt lettbetong med utvendig stående trekledning. Pulttak tekket med Eternitt takplater. Støpt dekke over kjeller. Grunnmur av typen lettbetong. 2 leddporter i aluminium med elektrisk portåpner. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

245 m²/245 m²

Enebolig: Entré, Gang, Omkleddingsrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Bad, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, Badstue, Uinnredet kjellerrom, Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skauboveien 18 ,2016 FROGNER 139 m ² 1967 2 sov	23-02-2022	4 200 000	4 600 000		4 600 000	33 094
2 Størsrudkroken 14 ,2016 FROGNER 196 m ² 1985 4 sov	26-04-2017	4 850 000	4 850 000		4 850 000	24 745
3 Størsrudkroken 8 ,2016 FROGNER 200 m ² 1983 4 sov	02-11-2021	5 290 000	4 892 000		4 892 000	24 460
4 Skauboveien 12 ,2016 FROGNER 188 m ² 1982 3 sov	08-06-2021	4 650 000	4 200 000		4 200 000	22 340
5 Haldenveien 623 ,2016 FROGNER 204 m ² 1969 3 sov	08-09-2020	3 490 000	4 270 000		4 270 000	20 931

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	22 472
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	128			128	57
Kjeller	117			117	
SUM	245				57
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, omkleddingsrom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bad, badstue, annet rom med sluk, innredet kjellerrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rom i kjeller er ikke definert ut fra opprinnelige tegninger. Bruksendring av kjeller vurderes å ikke være søkt i kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende søknad av kjeller. Kommunen kan kreve at deler av rom i kjeller ikke godkjennes slik det er innredet ut fra dagens bruk. Dette må eventuelt bekostes av kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		45		45	
Kjeller					
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Kjeller er ikke måleverdig, da denne er under 1.9 m i takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	23
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig 3 boder i kjeller er benevnt som S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Arthur Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	266	19		0	1281.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haldenveien 613

Hjemmelshaver

Ellingsen Arthur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område i Lunderåsen i Lillestrøm kommune, ca. 5 km fra Frogner sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggegrense fra 1974.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE2099>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250250	

Selger 1 navn
Arthur Ellingsen

Gateadresse	
Haldenveien 613	

Poststed	Postnr
FROGNER	2016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250250

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utbedring av bad og boblebad gjennomført selv for flere år siden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje i tak ved lufteluke over kjøkken. Åpen vanntilførsel i kjeller under garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus i kjeller under Garasje og på loft. Men ikke noe av dette nå.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert el anlegg til trefas av autorisert elektriker, men ingen dokumentasjon på arbeid gjennomført.

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har murt opp peis selv, men er kontrollert av kommunen

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☐ Nei ☒ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert terrasse utvendig i 2022

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering gjennomført av taksmann vedlegges ved salg

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

Document reference: 1106250250

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250250

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arthur Ellingsen	28dc86f7cea2e00e37675 aa0a5fd3316a86feb22	10.10.2025 12:43:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250250

- 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>

Nabolagsprofil

Haldenveien 613 - Nabolaget Lundermoen/Lunderåsen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vilbergvegen Linje 365	3 min 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	6 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	19 min

Skoler

Vesterskaun skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	6 min 3.9 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 10.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Vesterskaun Skole - Lillestrøm Kom...	5 min
---------------------------------------	-------

«Kveldssol, utsikt, landlig og samtidig kort vei til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

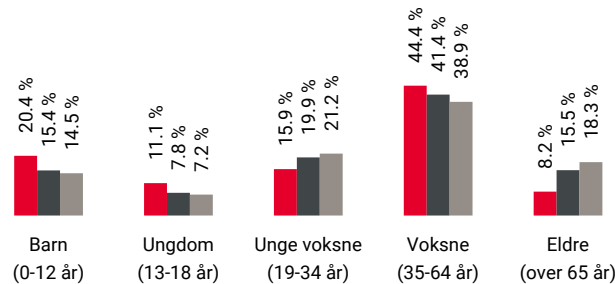
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundermoen/Lunderåsen	1 682	587
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	15 min 1.3 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	4 min 3 km
Nordli barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 3.7 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	5 min
Kiwi Lørenfallet	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



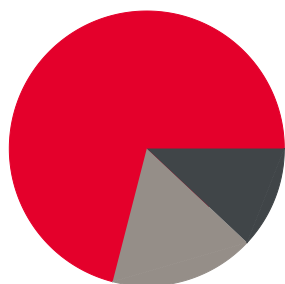
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽ Vesterskaun skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Lundermoen ballplass	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚴 Avancia Sport Center Skedsmokorset	9 min	🚗
🚴 Nemus Fysio	10 min	🚗

Boligmasse



71% enebolig
12% rekkehus
17% annet

«Mange småbarnsfamilier med godt miljø for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

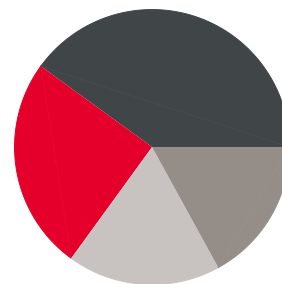
10 min 🚗



Frogner apotek Sørums

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



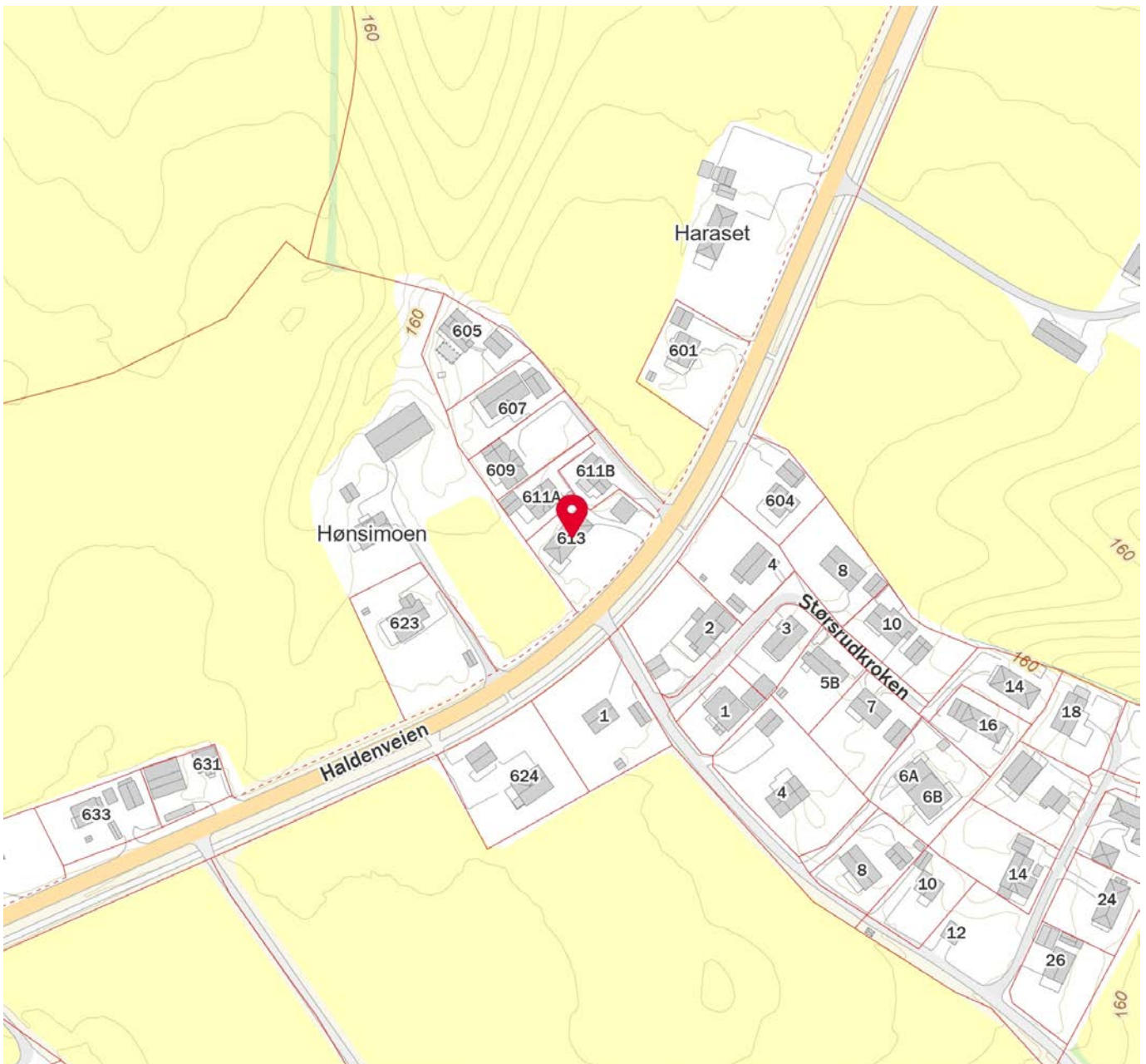
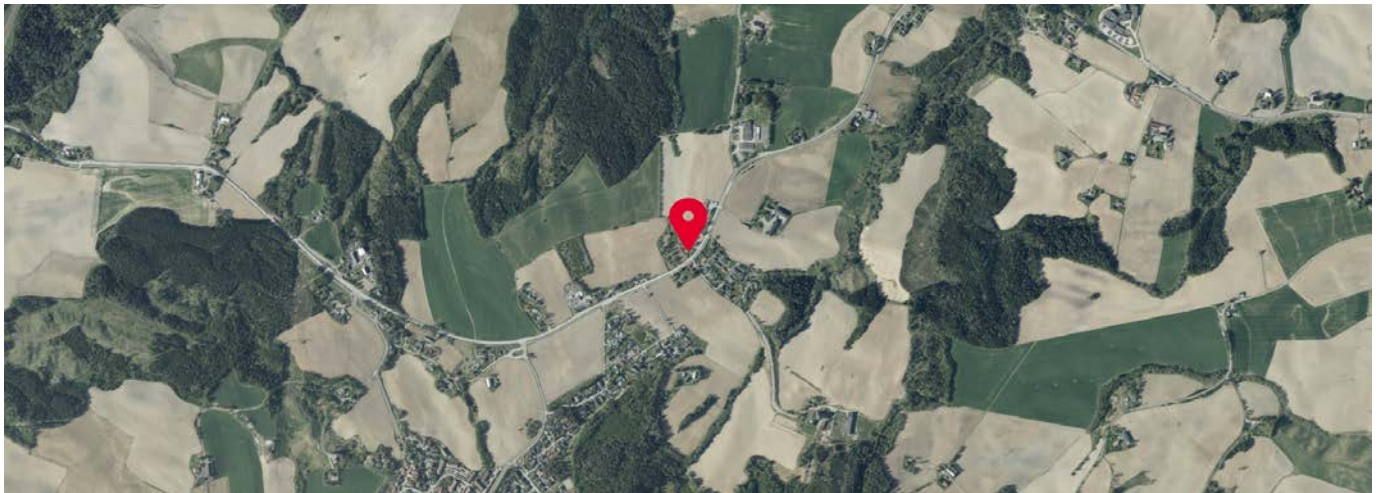
0%

44%

Lundermoen/Lunderåsen
Lillestrøm kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haldenveien 613
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre