



aktiv.

Trollsvingen 18, 2016 FROGNER

**Velholdt og pen enebolig med
store, solrike uteplasser - Garasje
og carport - Rolig og naturnært
innerst i blindvei!**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Ditt nye hjem?

Velkommen til Trollsvingen 18 - en velholdt, romslig og familievennlig enebolig over to plan. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv lengst inn i en blindvei, og med umiddelbar nærhet til marka, barnehage og lekeplasser. Videre kan eiendommen skilte med stor, steinbelagt gårdsplass, garasje, carport, overbygd markterrasse på 23 kvm og en sydvestvendt, solrik terrasse med innglasset del og nydelig utsikt.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. I en luftig stue er det ildsted og spisestuedel, og på et klassisk, velutstyrt kjøkken er det spiseplass. Videre har boligen en to helflisede bad/wc, et separat vaskerom, en fin entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og lagringsplass finnes på loft, i inneboder og i garasjekjelleren.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Øivind Pedersen
Anne Bjerke

Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 282, bnr. 66
Gnr. 282, bnr. 332
(1/252 andel i realsameie)
Oppdragsnr.: 1106250125

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 144/177 kvm
Tomtstr.: 740.3 m²
Soverom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	86
Kart eiendomsgrenser	89
Adkomst til eiendom	90
Originale byggetegninger	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 26 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m² Trapperom, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

23 m²

1. etasje

35 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod.

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av kjellerstue/soverom var en del av bodareal i underetasjen ut fra fremlagte og godkjente

tegninger. Bodareal som er omgjort til rom for varig opphold skal søkes kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av ikke omsøkt areal. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

740.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger attraktivt, naturnært og barnevennlig til i et rolig og trygt boligområde - lengst inn i en blindvei. Her er det umiddelbar nærhet til lekeplasser, barnehage og idylliske naturområder i marka, samt kort vei til skoler, busstopp og butikker. Tomten på 740,3 kvm er pent opparbeidet med en steinbelagt gårdsplass, gressplen og frodig prydbeplantning, og den skrånende tomten er godt utnyttet for å kunne nyte lange sommerdager utendørs.

Fra stuen er det utgang til en dels overbygd terrasse på ca. 35 kvm med en innglasset del på ca. 7 kvm - begge med langstrakt, fin utsikt. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og den sydvestvendte orienteringen sørger for gode solforhold. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert både utebelysning og markise. Fra ett av soverommene i underetasjen er det utgang til en overbygd markterrasse på ca. 23 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, markanært og barnevennlig boligområde på Heksebergåsen i Lillestrøm kommune. Området har en svært sentral beliggenhet med tilknytning til E6-aksen for rask kommunikasjon på strekningen Oslo sentrum til Oslo lufthavn, og med videre veiforbindelser til hele det sentrale Østlandsområdet.

Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Det er fine friluftsområder i Heksebergåsen (Vardefjellet), med turmuligheter i lett skogsterreng som har både bade- og fiskevann. Romeriksåsen og Vilbergfjellet byr dessuten på et godt løypenett både sommer og vinter.

Ved Frogner skole er det friområder med nyere lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller på anlegget ved Lillestrøm by.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Fjellbo. Frogner sentrum har for

øvrig et variert utvalg av butikker, samt serveringssteder, apotek og helsetjenester. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter på Skedsmokorset og Strømmen Storsenter ligger godt innenfor rekkevidde og har et rikt utvalg. Sistnevnte fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Fjellbo, som ligger ca. 600 meter fra boligen. Fra Frogner stasjon, ca. 3,4 km unna, går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Jessheim/Dal. Med bil fra eiendommen tar det ca. 4 min til Frogner, 10 min til Kløfta, 5 min til Skedsmokorset, 13 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 18 min til Oslo lufthavn og 27 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 2,7 km til Frogner barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Sorknes, som ligger ca. 400 meter fra boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig oppført i 1986 med bindingsverk av tre. Sal/skråtak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader er kledd med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmuren er laget av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold. Nedløp og beslag med nye takrenner og nedløp i 2024. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår i underetasjen.

Det er etablert veranda med innglasset del i 1 etasje, utgang fra stue og terrasseplattning ut gang fra soverom i underetasjen med nytt trespaltegulv. Etablert på søyler, punktfundament, bjelker og nyere trespaltegulv. Repos for inngangstrapp er av betong.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 29.05.2025 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer

interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjoler på plater stedvis i konstruksjonen og rundt pipe. Det indikerte ikke fukt befaringsdagen.
- Vinduer: Vinduenes gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører - 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler sålebensbeslag.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper: Det er synlig rusten armering på undersiden.
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe bevegelse av parkettgulv og noe stedvis slitasje med riper og hakk. Noe bomlyd under fliser.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Etablere ildfast plate på treverk/brennbart der det er under 30 cm mot brennbart materiale.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom i underetasjen subber litt i parkett.

- Vannledninger - 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Avløpsrør: 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

- Elektrisk anlegg: Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og manglende samsvarserklæringer for utført arbeide.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetid - Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Terrengforhold: 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.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er i våt sone fra badekar og dusj.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Deler av gulv er i vater. Det skal være noe fall på hele gulvet mot sluk slik at vann ikke skal bli liggende. Det er tilfredsstillende fall i dusjsonen.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er avflassing på håndtak til skuff.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Bad i 1. etasje: 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.

- Bad i underetasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke etablert membranmansjett klemt til klemring i sluk under badekar, kun smurt med smøremembran. Det er synlig membran klemt til klemring i dusjsonen, der fuktbelastningen på badet er størst. Det er ikke forsvarlig tettet mellom vannrør og avløpsrør inne i servantskap.

- Vaskerom i underetasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke synlig om det er etablert mansjett som er rundt rør under flis. Det er ikke synlig mansjett rundt avløpsrør over gulv.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Lovlighet - Byggetegninger enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av kjellerstue/soverom var en del av bodareal i underetasjen ut fra fremlagte og godkjente tegninger. Bodareal som er omgjort til rom for varig opphold skal søkes kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av ikke omsøkt areal. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bergersen rør. Elektriker: Ikess Norge.

Beskrivelse: Nytt bad i kjeller- 2017. Opp pussing av vaskerom 2018.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Både vaskerom og bad i under etasjen. Ble lagt på membran.

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

Ja

Beskrivelse: Felles betong såle med naboen. Hender det kommer smeltet snø fra nabogarasje. De har gjort forbedringer.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: IKess Norge

Beskrivelse: Skiftet ut gamle sikringer i sikringsskapet

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el anlegget var i 2024.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Romerike balkong montasje AS. Zube bygg

Beskrivelse: Glassert inn en del av verandaen. 2013 Nytt veranda golv på uteområde på bakkeplan 2024. Nye takrenner 2024

Innhold

1. etasje: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Underetasje: Trapperom, 2 boder, vaskerom, bad/wc og 2 soverom.

Annet: Bod i garasjekjelleren.

Standard

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig
- Barnevennlig og markant område
- Rolig innerst i blindvei
- Garasje, carport og steinlagt plass
- Gode solforhold og vidstrakt utsikt
- Sydvestvendt terrasse på 35 kvm
- Innglasset terrassedel på 7 kvm
- Overbygd markterrasse på 23 kvm
- Tiltalende entré med garderobeplass
- Stor, luftig stue/spisestue med ildsted
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- 2 helflisede bad/wc og et vaskerom
- 3 gode soverom, 2 med garderobe
- Boligen har gode lagringsmuligheter
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Gulvvarme i kjøkken, entré, trappegang og våtrom.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst, tretrapp og

veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalt panel på veggene og koksgrå fliser på gulvet. med gulvvarme

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2013, har et stilrent og klassisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og koksgrå laminatbenkeplate med planlimt, sort kum. Veggene over benken er kledd med sandfargede marmorfliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskuffer, stekeovn og koketopp, samt ventilator og flere benkestikk. Det er gulvvarme på kjøkkenet.

Stue

Stuen oppleves som luftig og stilfull, og det er åpen løsning inn til en romslig spisestuedel. Begge sonene har lysmalte vegger og parkett på gulvet. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gir unik, naturlig lyssetting, og på kveldstid settes den rette stemningen med fyr i en oppmurt peis med innsats. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, usjenert terrasse på ca. 35 kvm med en innglasset del på ca. 7 kvm.

Bad/wc 1

Boligen inneholder to bad/wc og et vaskerom. Badet i første etasje har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen er av nyere dato og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et høyskap og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjkabinett.

Bad/wc 2

Badet i underetasjen er romslig og delikat, med downlights i himlingen, store, beige fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har mørke, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, to høyskap og et speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et moderne badekar og et stort, innglasset dusjhjørne med regnfallsdusj.

Vaskerom

Vegg-i-vegg med badet i underetasjen er det et pent, separat vaskerom med malte vegger, downlights i himlingen og store, lyse fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det hvite over- og underskap, hvit benkeplate og en stor utslagtvask i stål. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i eneboligen - ett i første etasje og to i underetasjen. Alle soverommene er holdt i duse fargetoner som står godt til de gylne gulvene, og store sprossevinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Fra ett av soverommene i underetasjen er det utgang til en overbygd markterrasse med naturskjønt utsyn. Det er garderobeløsning på to av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass på

loftet, i inneboder og i garasjebod.

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.

Parkering

Det er parkering i en disponibel halvpart av en dobbelgarasje, i en carport og på en stor, steinbelagt gårdsplass. Garasjen har kjellerbod og motorisert leddport.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

64907263

Diverse

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og badet i underetasjen. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2018 rommer ca. 300 liter.

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 er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på kjøkkenet, badene, vaskerommet, entreen og trappegangen i underetasjen. I tillegg er det luft-til-luft varmepumpe i trappegangen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peis med innsats i stuen.

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 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 19 460

Kommunale avgifter år

2024

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

Eiendomsskatt

Kr 1 186

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1186,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 658 163

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 632 651

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, kommunale avgifter, avgift til velforening, eiendomsskatt, bredbånd/tv, m.m.

Årlig velavgift

Kr 2 100

Velforening

Boligen er tilknyttet Heksebergåsen Vel. For 2025 er avgiften kr. 2 100,-.

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 282, bruksnummer 66 i Lillestrøm kommune.

Gårdsnummer 282, bruksnummer 332 i Lillestrøm kommune. Ideell andel 1/252 i realsameie.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/282/66:

16.01.1986 - Dokumentnr: 477 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

09.10.1985 - Dokumentnr: 7895 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:282 Bnr:56

01.01.2020 - Dokumentnr: 521137 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:82 Bnr:66

01.01.2024 - Dokumentnr: 253321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:282 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av bolig på eiendommen Trollsvingen, Hexeberg, gnr. 82, bnr. 66, datert 16.06.1989.

Det foreligger ferdigattest for nybygg av garasje på eiendommen Trollsvingen 18, gnr. 82, bnr. 66, datert 09.05.1989.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1989.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Mesteparten av veien "Trollsvingen" er kommunal vei, men den innerste delen av veien er privat. Måking og strøing av den private delen utføres av velforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et område med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

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

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (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))

148 850 (Omkostninger totalt)
164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 067 550 (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 148 850

Betalingsbetingelser

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 23 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 37 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf og innhenting av opplysninger fra kommune. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

03.06.2025











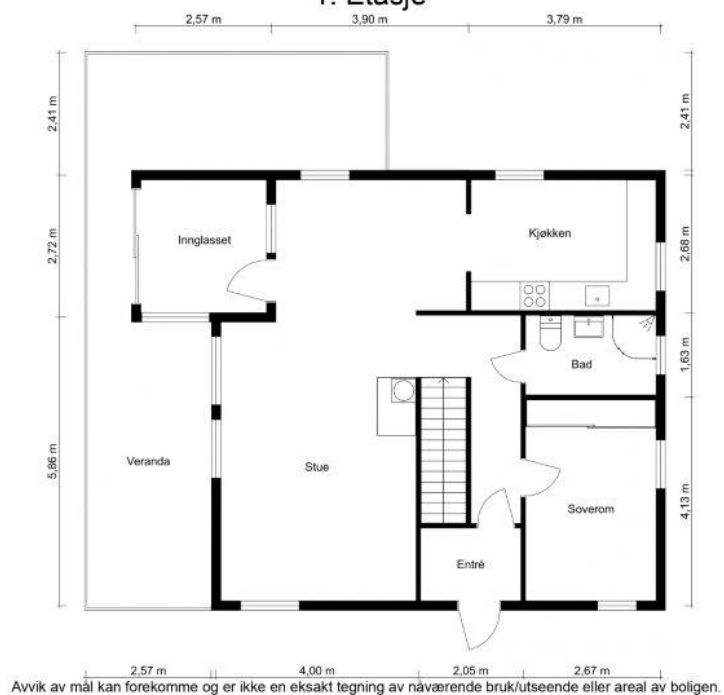
Utsikt fra terrassen







Trollsvingen 18 1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







På kveldstid settes den rette stemningen med fyr i en oppmurt peis med innsats





Badet i første etasje har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Badet har et toalett og et dusjkabinett







Trollsvingen 18

U. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Badet i underetasjen er romslig og delikat, med downlights i himlingen, store, beige fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme



Badet har et vegghengt toalett,
et moderne badekar og et
stort, innglasset dusjhjørne
med regnfallsdusj







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Trollsvingen 18, 2016 FROGNER
 LILLESTRØM kommune
 gnr. 282, bnr. 66

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1747

Referansenummer: DQ9210

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anne Bjerke



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 • tilleggssbygg 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

Boligen er oppført i 1986 etter byggesøknad fra 1985. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1985. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Sal/skråtak tekkes med betongtakstein. 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: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag med nye takrenner og nedløp i 2024. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon i tre Su-plater i undertaket. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår i underetasjen. Det er etablert veranda med innglasset del i 1 etasje, utgang fra stue og terrasseplattning ut gang fra soverom i underetasjen med nytt trespaltegulv. Etablert på søyler, punktfundament, bjelker og nyere trespaltegulv. Repos for inngangstrapp er av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunnforhold. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Rom under terreng. Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Rf 52 %. Boligen har malt tretrapp med eik i trinn og rekkverk. Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjkabinett og toalett. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabel. Det er sluk i gulv ukjent tetting rundt klemring i sluket. Vindu er i dusjonen. Det er naturlig avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Bad u-etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett typen Geberit med innebygget spyling og vifte, badekar og dusjvegger/hjørne i herdet glass. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Vaskerom u-etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har malte plater. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 underkant oppbrett ved terskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er skuffekjøleskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe type luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringsskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i entre. 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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1986.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med støpt såle.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrående tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

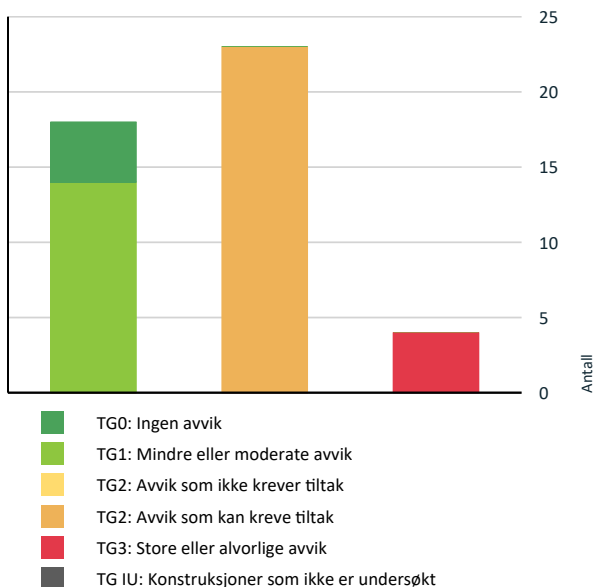
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av kjellerstue/soverom var en del av bodareal i underetasjen ut fra fremlagte og godkjente tegninger.

Bodareal som er omgjort til rom for varig opphold skal søkes kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av ikke omsøkt areal. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

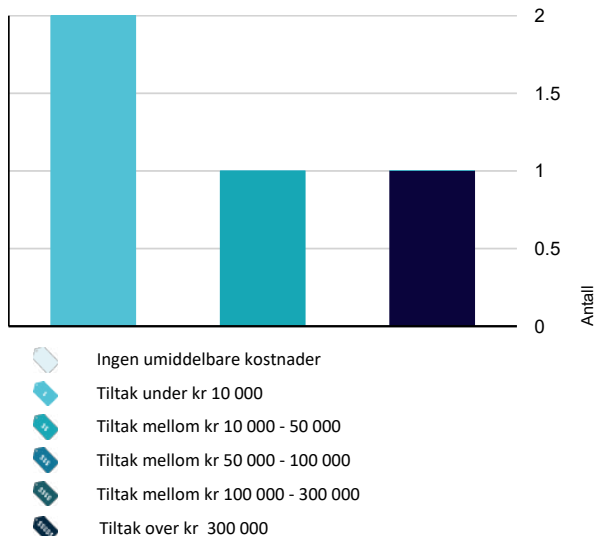
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshavere

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Frostsprengning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag med nye takrenner og nedløp i 2024.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

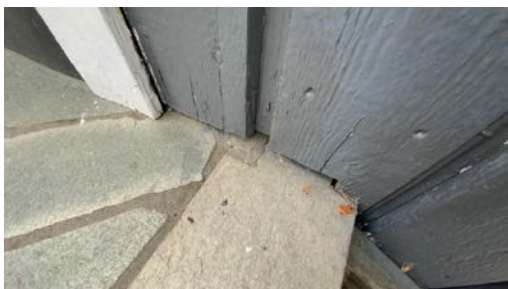
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon i tre Su-plater i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjoler på plater stedvis i konstruksjonen og rundt pipe. Det indikerte ikke fukt befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i noe som det var i denne 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.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduenes gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bærer preg av alder. Punktering kan være en mulighet for denne typen vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dør må justeres for bedret klem funksjon mot klemlist, slik at den holder tett.



TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler sålebensbeslag

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fagmessig tetting rundt dør må utføres. Utett overgang kan føre til unødige fukt og fuktskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med innglasset del i 1 etasje, utgang fra stue og terrasseplattning utgang fra soverom i underetasjen med nytt trespaltegulv. Etablert på søyler, punktfundament, bjelker og nyere trespaltegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Repos for inngangstrapp er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig rusten armering på undersiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Armering må renses og beskyttes for videre utvikling av rustskade, da armering er en del av bæreevnen for konstruksjonen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, betong, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe bevegelse av parkettgulv og noe stedvis slitasje med riper og hakk. Noe bomlyd under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen konsekvens da overflater vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket. Øvrige overflater kan sparkles og males. Bomlyd under fliser tilsier at det er hulrom under flisen. Det var ingen tegn til at de var løse. Når fugemasse rundt flisen forsvinner er dette en indikasjon på at flisen er løs.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunnforhold.

Tilstandsrapport

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.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på [geo.kart](http://geo.ngu.no/kart/radon) i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Etablere ildfast plate på treverk/brennbart der det er under 30 cm mot brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng. Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Rf 52 %.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eik i trinn og rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom i underetasjen subber litt i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, dusjkabinett og toalett. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabel. Det er sluk i gulv ukjent tetting rundt klemring i sluket. Vindu er i dusjsone. Det er naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

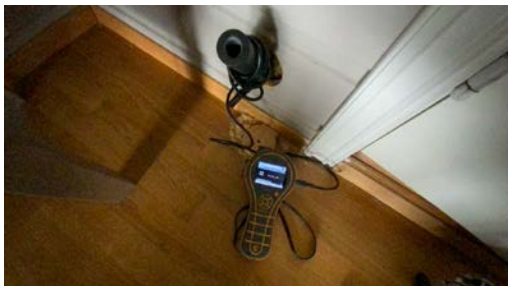
Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i våt sone fra badekar og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk (Veiledning til byggt teknisk forskrift, § 13-15). Et vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

Det er viktig å bruke materialer som tåler fuktighet og vannsprut. Vinduet bør være laget av materialer som ikke tar skade av vann, og det bør være godt forseglet for å forhindre vanninntrenging.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra underkant dørterskel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Deler av gulv er i vater. Det skal være noe fall på hele gulvet mot sluk slik at vann ikke skal bli liggende. Det er tilfredsstillende fall i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet vurderes å ha tiltenkt funksjon utover nevnte avvik, da det er oppbrett ved dørterskel.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke etablert membranmansjett klemt til klemring i sluk under badekar, kun smurt med smøremembran. Det er synlig membran klemt til klemring i dusjsonen, der fuktbelastningen på badet er størst.

Det er ikke forsvarlig tettet mellom vannrør og avløpsrør inne i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Tette rundt rør bak servant slik at det ikke kan komme vann inn i konstruksjonen ved en lekkasje. Utbedre lokalt rundt sluk under badekar med membranmansjett klemt til klemring i sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det opplyses om at det ikke er membran klem til klering i dette sluket. Kun smurt rundt sluket.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett typen Geberit med innebygget spyling og vifte, badekar og dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avlassing på håndtak til skuff.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

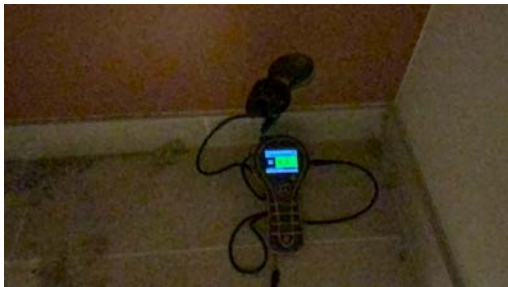
Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

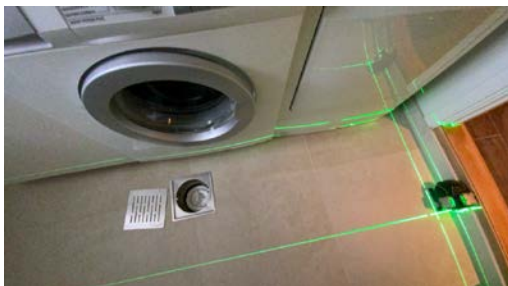
🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 underkant oppbrett ved terskel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke synlig om det er etablert mansjett som er rundt rør under flis. Det er ikke synlig mansjett rundt avløpsrør over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Mansjett rundt rør kan utbedres lokalt for å tilfredsstille teknisk forskrift for våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

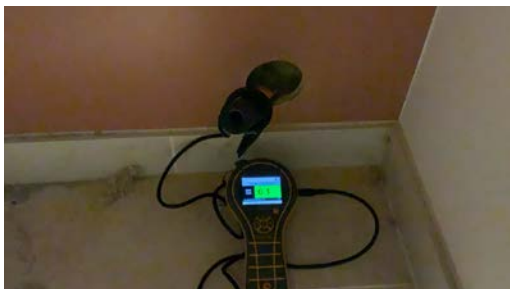
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er skuffekjøleskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innebygget stekeovn.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber 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.

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Rørøpplagg i kobber og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår. På generelt grunnlag er dette rør

TG 2 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.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med skru og automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 forenklete 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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Skiftet ut noen gamle sikringer i sikringsskapet og elektrisk arbeide rundt våtrom i underetasjen.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 manglende samsvarserklæringer for utført arbeide.

Generell kommentar

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.



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.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Ingen symptomer men kombinasjonen av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med støpt såle.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en Lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Uten rekkverk øker risikoen for fallulykker betydelig med en fallhøyde over 1.5 m, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Rekkverk gir nødvendig støtte og trygghet ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

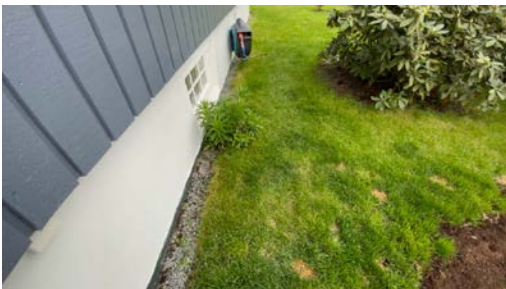
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. 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.

Tilstandsrapport

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Halvpart av dobbelgarasje med carport. Bod i Under/kjelleretasjen. Uisolert bindingsverk. A-takstoler. Plater i undertak. Støpt dekke. Aluminiums leddport med el, portåpner. Saltak tekket med betongtakstein. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. 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

151 m²/144 m²

Enebolig: Entré, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Innglasset balkong, Trapperom, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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 5 900 000

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

5 900 000

Konklusjon markedsverdi

5 900 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vardesvingen 25 ,2020 SKEDSMOKORSET 116 m ² 1993 3 sov	05-05-2024	5 900 000	5 900 000		5 900 000	50 862
2 Vardekroken 17 ,2020 SKEDSMOKORSET 124 m ² 1994 3 sov	12-01-2025	6 290 000	6 150 000		6 150 000	49 597
3 Skarstubben 15 ,2016 FROGNER 140 m ² 1986 3 sov	14-06-2023	6 000 000	6 250 000		6 250 000	44 643
4 Sandbakkveien 56 ,2020 SKEDSMOKORSET 144 m ² 1994 4 sov	25-05-2024	6 200 000	6 150 000		6 150 000	42 708
5 Åsheimveien 12 ,2016 FROGNER 179 m ² 1990 4 sov	19-01-2025	6 500 000	6 400 000		6 400 000	35 754

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.	19 460
Eiendomsskatt	Kr.	1 186
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

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

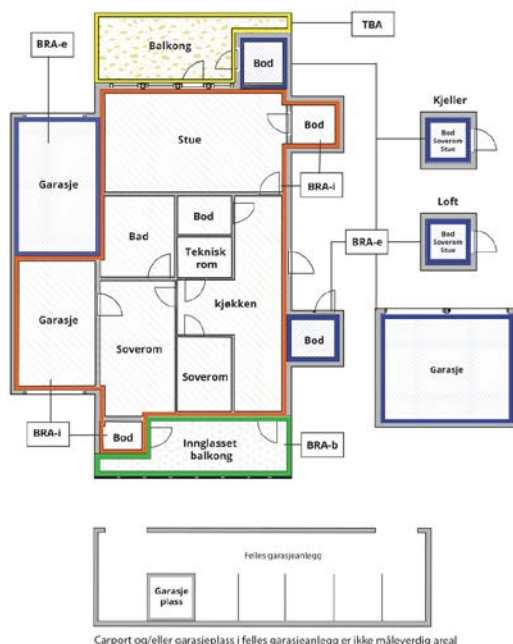
Hva er måleverdig areal?

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	75		7	82	35
Underetasje	69			69	23
SUM	144		7		58
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad		Innglasset balkong
Underetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av kjellerstue/soverom var en del av bodareal i underetasjen ut fra fremlagte og godkjente tegninger. Bodareal som er omgjort til rom for varig opphold skal søkes kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av ikke omsøkt areal. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må 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		19		19	
Kjeller		7		7	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

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	135	9
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Boder i underetasjen er benevnt som S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Øivind Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	282	66		0	740.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollsvingen 18

Hjemmelshaver

Bjerke Anne, Pedersen Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig boligområde på Heksebergåsen i Lillestrøm kommune i blindvei. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud. Det er friluftsområder i Heksebergåsen (Vardefjellet), med turmuligheter i lett skogsterreng som har både bade- og fiskevann. Romeriksåsen og Vilbergfjellet har et løypenett både sommer og vinter med bl.a. lysløype.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Fjellbo som ligger ca. 600 meter fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinlagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 930 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	64907263	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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:** Byggverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DQ9210>

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.	
1106250125	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Bjerke	Øivind Pedersen
Gateadresse	
Trollsvingen 18	
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	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalnr.	64907263

Document reference: 1106250125

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 faglært
Beskrivelse	Nytt bad i kjeller- 2017. Opp pussing av vaskerom 2018
Arbeid utført av	Bergersen rør. Elektriker: Ikess Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Både vaskerom og bad i under etasjen. Ble lagt på membran.
-------------	--

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Felles betong såle med naboen. Hender det kommer smeltet snø fra nabogarasje. De har gjort forbedringer
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut gamle sikringer i sikringsskapet
Arbeid utført av	IKess Norge

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el anlegget var i 2024.
-------------	-------------------------------------

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Glassert inn en del av verandaen. 2013 Nytt veranda golv på uteområde på bakkeplan 2024. Nye takrenner. 2024
Arbeid utført av	Romerike balkong montasje AS. Zube bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1106250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Bjerke	666af859bf20c461a98b21 203aa039e3ca0f6608	27.05.2025 09:28:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Pedersen	ce4f535bdc2fa6f78021bd 60540e768093f8ac09	27.05.2025 10:15:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250125

- 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

Trollsvingen 18 - Nabolaget Hekseberg/Vardefjellet - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fjellbo Linje 360, 365	8 min 0.7 km
Frogner stasjon Linje R13	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	20 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 25.8 km

Skoler

Vardeåsen skole (1-4 kl.) 127 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	4 min 3 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 5.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	15 min 9.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	16 min 9.4 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K E6 Berger W	19 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

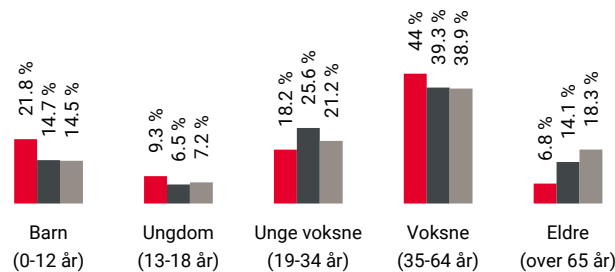
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hekseberg/Vardefjellet	2 744	989
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sorknes barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Vardefjellet kulturbarnehage (0-5 år) 102 barn	17 min 1.4 km
Fjellboveien barnehage (0-5 år) 44 barn	25 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Fjellbo PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Frogner Lillestrøm	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 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



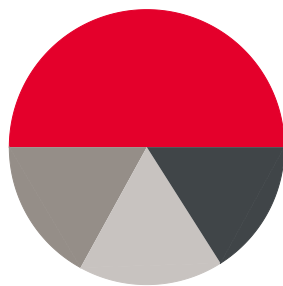
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Heksebergåsen	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Vardeåsen lekeplass	16 min	🚶
🏊 Avancia Sport Center Skedsmokorset	5 min	🚗
🏊 Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min	🚗

Boligmasse



50% enebolig
16% rekkehus
17% blokk
17% annet

«Det er kort til nærmeste nabo uten å være for intimt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Skedsmo senter

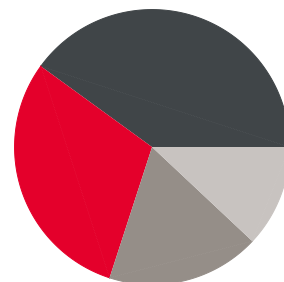
7 min 🚗



Frogner apotek Sørums

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



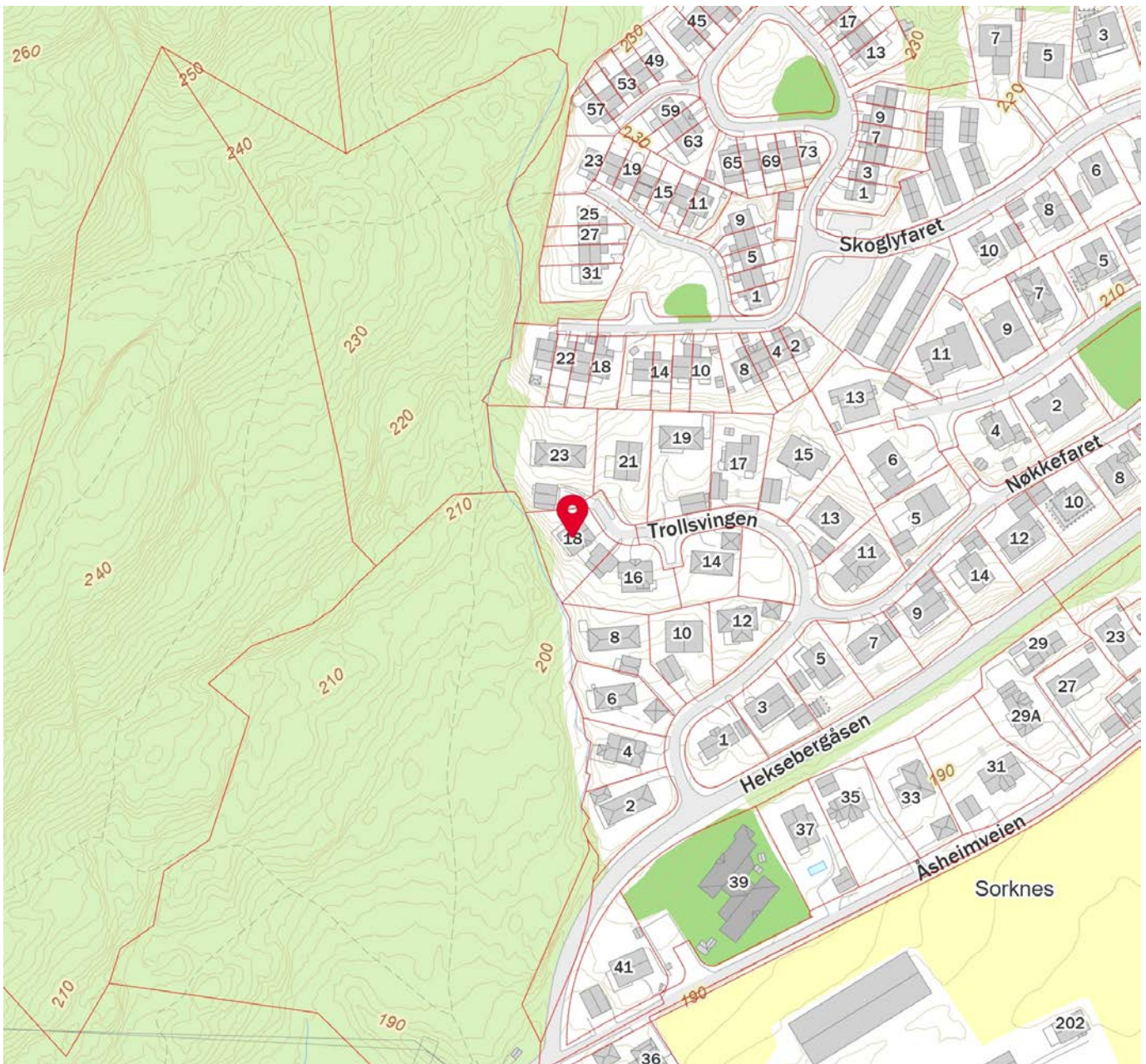
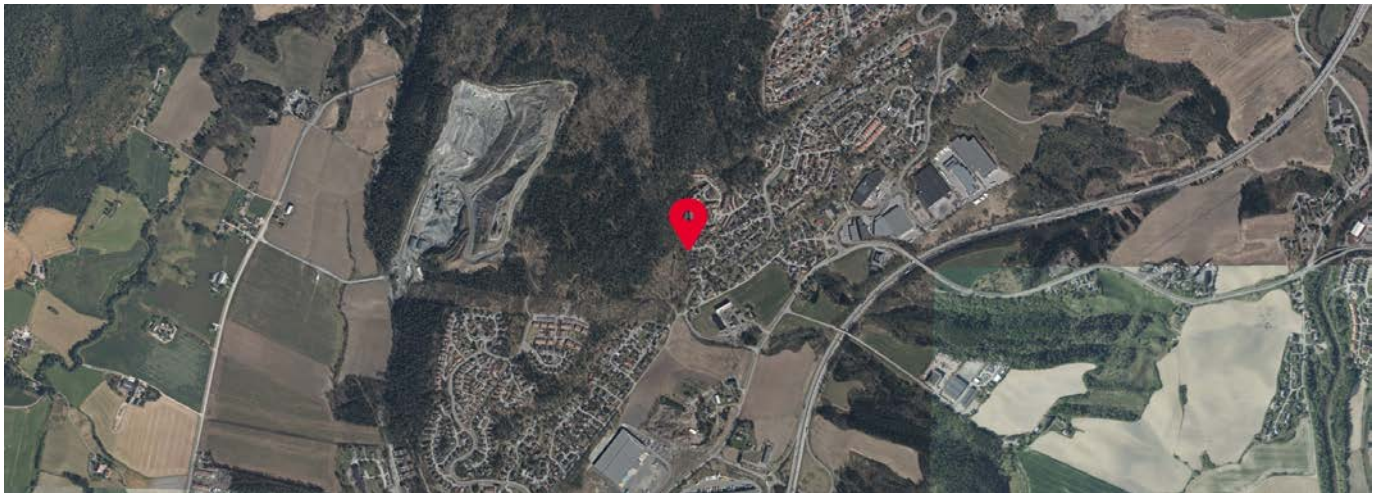
0%

47%

Hekseberg/Vardefjellet
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/282/66/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

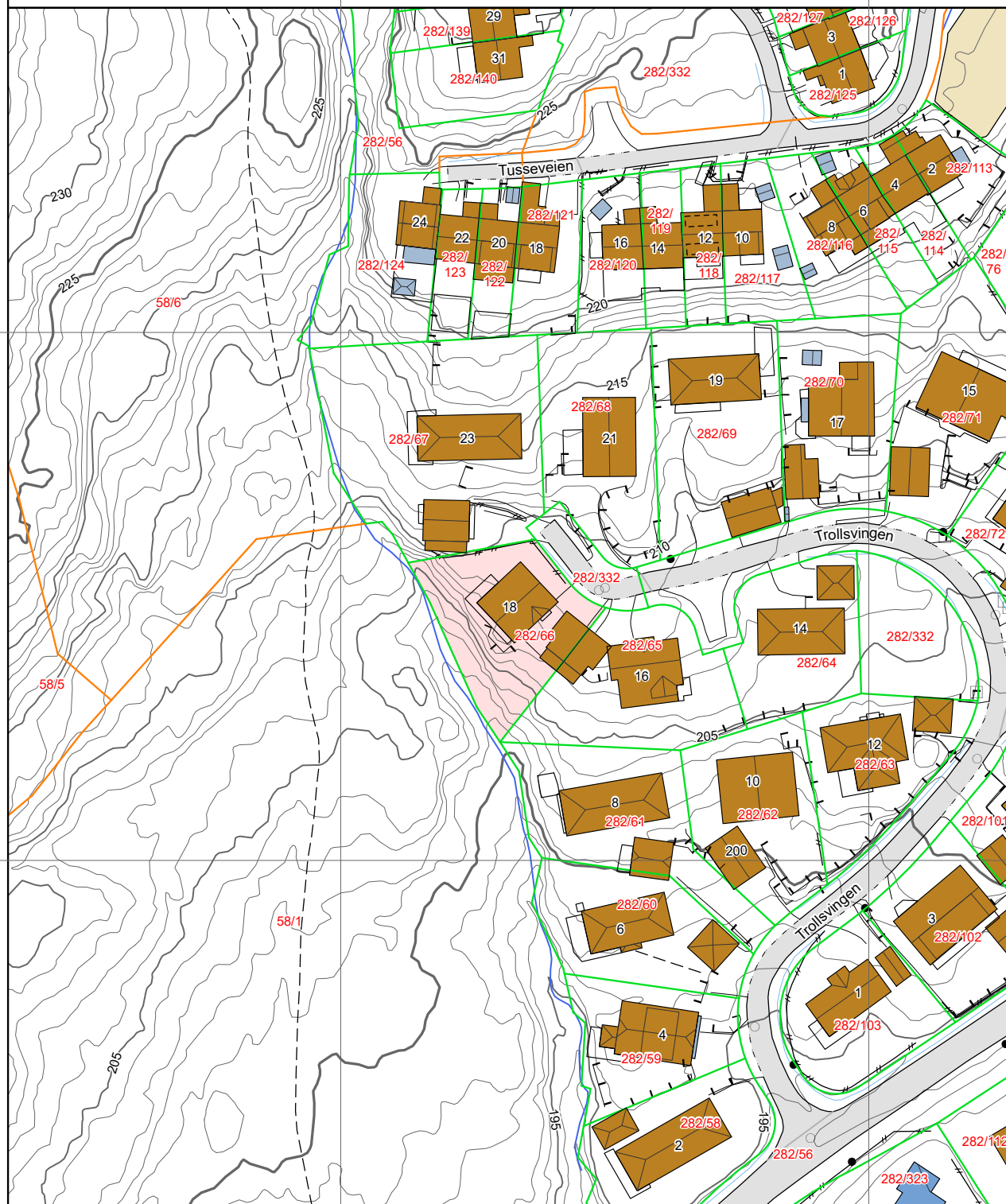
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.05.2025

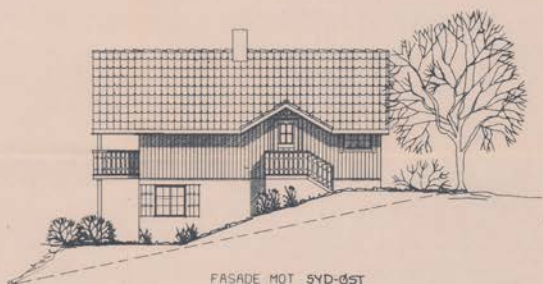
Kartet viser eiere av veger.

Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune). Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.





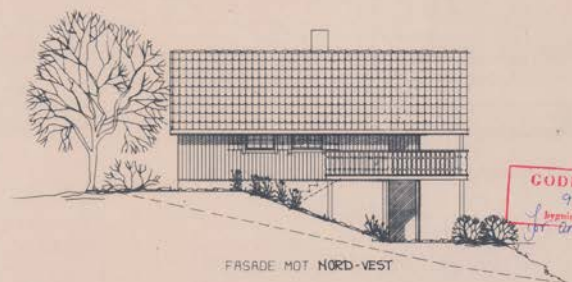
FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

CODEJENT
9.7.1985
Borgmesteren
Jens M. Moe

NAVERENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEIENINGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
METTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

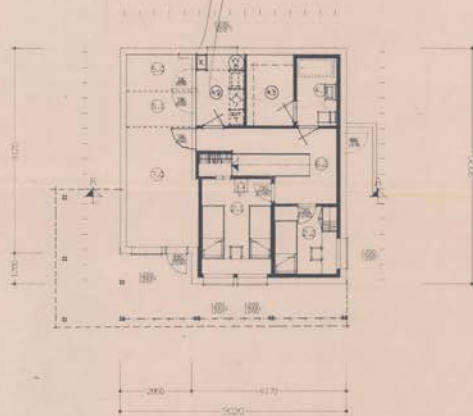
ENEBOIG FOR KARI SVARSTAD og ROBIN ANDERSEN

FASADER Hexebergfjellet T21; Sörum

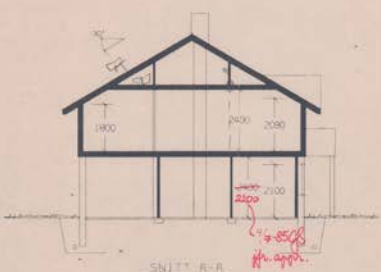
Block Watne

TSGA.	2.1	TEIENINGEN NR.	
ADOK.		19-5395	463463
PA.	1:100	PROJ. NR.	
ØSTO	151184	ØL 2303.	ASE01

Teiengingen er utarbeidet av Block Watne AS. Tegningene er utarbeidet av Block Watne AS. Tegningene er utarbeidet av Block Watne AS.



ETVÅRE	ROM	ROMTYPE	ROM	STUDEL	BRUKS
1.0	STUE	04.2	08.05		
2.0	KØKKEN	01.10	07.00		
3.0	KØKKEN	01.4	07.00		
4.0	BR	00.4	01.00		
5.0	STUE	00.1	00.00		
6.1	STUE	00.2	00.00		
7.1	STUE	00.3	00.00		
8.1	STUE	00.4	00.00		
9.1	STUE	00.5	00.00		
10.1	STUE	00.6	00.00		
11.1	STUE	00.7	00.00		
12.1	STUE	00.8	00.00		
13.1	STUE	00.9	00.00		
14.1	STUE	01.0	00.00		
15.1	STUE	01.1	00.00		
16.1	STUE	01.2	00.00		
17.1	STUE	01.3	00.00		
18.1	STUE	01.4	00.00		
19.1	STUE	01.5	00.00		
20.1	STUE	01.6	00.00		
21.1	STUE	01.7	00.00		
22.1	STUE	01.8	00.00		
23.1	STUE	01.9	00.00		
24.1	STUE	02.0	00.00		
25.1	STUE	02.1	00.00		
26.1	STUE	02.2	00.00		
27.1	STUE	02.3	00.00		
28.1	STUE	02.4	00.00		
29.1	STUE	02.5	00.00		
30.1	STUE	02.6	00.00		
31.1	STUE	02.7	00.00		
32.1	STUE	02.8	00.00		
33.1	STUE	02.9	00.00		
34.1	STUE	03.0	00.00		
35.1	STUE	03.1	00.00		
36.1	STUE	03.2	00.00		
37.1	STUE	03.3	00.00		
38.1	STUE	03.4	00.00		
39.1	STUE	03.5	00.00		
40.1	STUE	03.6	00.00		
41.1	STUE	03.7	00.00		
42.1	STUE	03.8	00.00		
43.1	STUE	03.9	00.00		
44.1	STUE	04.0	00.00		
45.1	STUE	04.1	00.00		
46.1	STUE	04.2	00.00		
47.1	STUE	04.3	00.00		
48.1	STUE	04.4	00.00		
49.1	STUE	04.5	00.00		
50.1	STUE	04.6	00.00		
51.1	STUE	04.7	00.00		
52.1	STUE	04.8	00.00		
53.1	STUE	04.9	00.00		
54.1	STUE	05.0	00.00		
55.1	STUE	05.1	00.00		
56.1	STUE	05.2	00.00		
57.1	STUE	05.3	00.00		
58.1	STUE	05.4	00.00		
59.1	STUE	05.5	00.00		
60.1	STUE	05.6	00.00		
61.1	STUE	05.7	00.00		
62.1	STUE	05.8	00.00		
63.1	STUE	05.9	00.00		
64.1	STUE	06.0	00.00		
65.1	STUE	06.1	00.00		
66.1	STUE	06.2	00.00		
67.1	STUE	06.3	00.00		
68.1	STUE	06.4	00.00		
69.1	STUE	06.5	00.00		
70.1	STUE	06.6	00.00		
71.1	STUE	06.7	00.00		
72.1	STUE	06.8	00.00		
73.1	STUE	06.9	00.00		
74.1	STUE	07.0	00.00		
75.1	STUE	07.1	00.00		
76.1	STUE	07.2	00.00		
77.1	STUE	07.3	00.00		
78.1	STUE	07.4	00.00		
79.1	STUE	07.5	00.00		
80.1	STUE	07.6	00.00		
81.1	STUE	07.7	00.00		
82.1	STUE	07.8	00.00		
83.1	STUE	07.9	00.00		
84.1	STUE	08.0	00.00		
85.1	STUE	08.1	00.00		
86.1	STUE	08.2	00.00		
87.1	STUE	08.3	00.00		
88.1	STUE	08.4	00.00		
89.1	STUE	08.5	00.00		
90.1	STUE	08.6	00.00		
91.1	STUE	08.7	00.00		
92.1	STUE	08.8	00.00		
93.1	STUE	08.9	00.00		
94.1	STUE	09.0	00.00		
95.1	STUE	09.1	00.00		
96.1	STUE	09.2	00.00		
97.1	STUE	09.3	00.00		
98.1	STUE	09.4	00.00		
99.1	STUE	09.5	00.00		
100.1	STUE	09.6	00.00		



STREKKING AV ETTERRETT
 1. ETVÅRE 9.50 x 8.70 = 82.65 kvm
 INNTRINN 2.45 x 1.20 = 2.94 kvm
 UTTRINN 1.1 x 1.1 = 1.21 kvm
 2. ETVÅRE 5.45 x 7.70 = 41.96 kvm
 INNTRINN 1.1 x 1.1 = 1.21 kvm
 UTTRINN 1.1 x 1.1 = 1.21 kvm
 TILGJØRNING NETTO 1 = 129.97 kvm

BR = 143 kvm
 BR = 123 kvm

GOBJENT
 9.7.1985
 for am. mose

HUSBRUKENS REG. NR. 1 001-79
 ENEBOLIG FOR KARI SVARSTAD og ROBIN ANDERSEN
 PLANER / SNITT
 Hæbergfjellet T21, Sørums
 19-5394
 1:100
 160184 UL 2300 ASEB1



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Trollsvingen 18
2016 FROGNER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

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