



aktiv.

Sørumterrassen 58A, 2007 KJELLER

**Innholdsrik og familievennlig  
bolig over 3 plan | Uteplasser med  
flotte solforhold | Parkering m/  
el-bil lader**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 146 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 946 350,-  
**Selger:** Robin Berntsen  
Ingrid Zerwekh Reme

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 137/143 kvm  
**Tomtstr.:** 549.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 139  
**Oppdragsnr.:** 1008250112

## Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan! Boligen ligger i et rolig og familievennlig område med flott utsikt over Lillestrøm og Rælingsåsen. På Kjeller bor man sentralt i fine, etablerte og barnevennlige omgivelser, men samtidig tett på byen.

Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet, det er kort vei til skoler og barnehager, og flere idrettsanlegg. Boligen er i nyere tid delvis oppusset og fremstår som godt ivaretatt og velholdt. Her får du en stor stue i åpen løsning mot kjøkkenet, 3 gode soverom, et bad, et praktisk vaskerom med toalettrom, tre store boder, kjellerstue, 1 balkong og tre terrasser av imponerende størrelse.

Merk deg dette:

- Solrike uteplasser
- 3 soverom
- Nyere bad og kjøkken
- Ladestasjon for el-bil



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 54 |
| Egenerklæring .....     | 78 |
| Nabolagsprofil .....    | 84 |
| Budskjema .....         | 93 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 137 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 143 m<sup>2</sup>

TBA: 83 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup>

Kjellerstue, bod

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>

Gang, bad, bod, toalettrom, vaskerom, 2 soverom

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

Bod 2 (utvendig adkomst)

2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

Entré, garderobe, soverom, stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse

1. etasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

15 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Krypkjeller er ikke målbart.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kaldtloft med luke/stige adkomst.

Kjeller:

Takhøyde er ca. 208 cm.

Uetg.:

Takhøyde er ca. 250 cm.

1. etg.:

Takhøyde er ca. 240 cm.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

549.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 549 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, beplantninger og asfaltert gårdsplass.

### **Beliggenhet**

Sørumterrassen 58A ligger i et attraktivt boligområde på Kjeller ved Lillestrøm. Dette er en ideell beliggenhet like utenfor Lillestrøm med gangavstand til det meste du trenger i den travle hverdagen. Boligen ligger høyt og fritt i terrenget med svært gode sol- og utsiktsforhold.

Servicetilbud:

Den daglige handelen kan gjøres ved Kiwi Kjeller, Meny Åråsen eller Rema 1000 Åråsen. Det gangavstand til sentrum av Lillestrøm. Her er det ett bredt kulturtilbud, med konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De senere år har det blitt etablert mange og spennende restauranter i og rundt sentrum. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Fuser, Martins og Gevir. Shuffleboard og god stemning finnes på Lillestrøm Bar. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på under 10 minutter.

Fritid:

Området har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud. Det er kort vei til fotballbaner, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, bowling, tennisanlegg og Sørum

fritidsgård med ridesenter. Ønsker du treningsstudio, er det flere å velge mellom både i Lillestrøm, som SATS og Fresh Fitness. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall? Ishallen benyttes både til ishockey og kunsthopp fra september til påske. Ved Rådhuset i Lillestrøm er det også satt opp skatepark, som er et attraktivt sted for unge skatere. For deg som er fotballinteressert ligger eiendommen også i nærheten av Åråsen stadion med eliteseriefotball, både for herrer og damer. Populære Nebbursvollen Friluftsbad ligger en kort sykkeltur unna med basseng, vannsklier, frodige grøntområder, gratis parkering, kiosk m.m.

#### Kollektivtilbud:

Området innehar et meget godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Nærmeste bussholdeplass er "Måsasvingen Vest" med transportmuligheter til ulike destinasjoner. Ca. 2,2 km til Lillestrøm stasjon som er et offentlig knutepunkt på Nedre Romerike. Med tog inn til Oslo sentrum vil man kun bruke ca. 10 min, og til Oslo Lufthavn Gardermoen tar det ca. 12 min. Med bil kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 18 min.

Lillestrøm og Kjeller har for øvrig en svært sentral beliggenhet med kort vei til E6-aksen for rask transport på strekningen Oslo/Gardermoen og videre veiforbindelser til hele det sentrale østlandsområdet.

#### Skoler og barnehager:

Området er veletablert og trygt, og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager. Kun noen hundre meter unna kan du overlevere barna i Kjeller barnehage. Videre er det en gåavstand til Kjeller skole, Kjellervolla skole og Volla skole i Lillestrøm. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området. OsloMet (Høyskolen) ligger i gangavstand fra eiendommen og kan tilby et bredt studietilbud.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Frode Grønning

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Ut fra en visuell observasjon i området er det trolig fjell i grunnforhold på skrående tomt. Forstøtningsmur er av betongstablestein og lav steinmur. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og malte eternittplater fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekkingen er av ru betongtakstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning i Norges Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Avløpsrør:

- Antydning til svetting av en plast rørskjøt i krypkjeller.

\*Elektrisk anlegg:

- Se tilstandsrapport.

\*Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

\*Andre tomteforhold:

- Oppsprukket asfalt.

\*Gulv på bad:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Synlig mansjett over klemring er ikke smurt med smøremembran slik våtromsnormen anbefaler. Det er ikke tett rundt drenerør fra rørskap.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

\*Veggkonstruksjon:

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

\*Takkonstruksjon/loft:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

\*Vinduer 2:

- Isolerglassene (store stuevinduer) fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

\*Dører:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- \*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
  - Konstruksjonene har skjevheter.
- \*Overflater:
  - Stedvis glipper i skjøter i kjellerstue. Eldre oppmalte overflater (vegg og tak). Stedvis synlige plateskjøter.
- \*Rom under terreng:
  - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- \*Krypkjeller:
  - Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- \*Innvendige trapper:
  - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- \*Innvendige dører:
  - Enkelte dører subber, samt generell bruksmerker.
- \*Vannledninger 2:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- \*Ventilasjon:
  - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- \*Varmtvannstank:
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- \*Fuktsikring og drenering:
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Synlig dreneringspapp på overside mangler topplst.
- \*Grunnmur og fundamenter:
  - Grunnmuren har sprekkdannelser.
- \*Forstøtningsmurer:
  - Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- \*Terrengforhold:
  - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- \*Overflater og konstruksjon på toalettrom:
  - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- \*Tilliggende konstruksjoner på vaskerom:
  - Det ble registrert fuktforskjeller i gulv ved/mot sluket.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- \*Utvendige trapper 2:
  - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.
- \*Pipe og ildsted:
- Pipevanger er ikke synlige.
- \*Generelt på vaskerom:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før

budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjestebad: Noen løse fliser på gulvet. Kran på vasken fungerer ikke optimalt, men funker.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totaloppussing av hovedbad - sommeren 2020.

Arbeid utført av: Scanflis AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja

Beskrivelse: Totaloppussing av bad - sommeren 2020

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge tidligere takst ble det utbedret rør og inspeksjon av spillvannsledning i 2017 etter sprekk i vannrør i kjeller. Bunnledninger spillvann ble utbedret i 2024, av TT-Teknikk.

Arbeid utført av: TT-teknikk

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag i bod i kjeller, i følge tidligere takst

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

Svar: Ja

Beskrivelse 58B opplevde dårlig trekk ved fyring i 2024. NRBR sjekket hele pipeløpet og det var ingen problemer knyttet til pipen, men den ble feiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur inne på teknisk bod - i kjelleren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ett tilfelle av mus ved innflytting i 2020, tatt i musefelle. Satte inn ultralydskremse.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier oppga at det hadde vært ett tilfelle. Har ikke vært noe etter at vi tok over.

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: Satt inn stikkontakt bad og lampe på bad 2020. Satt inn dimmer i stue, samt oppheng av lampe i stue, gang og 3 soverom.

Arbeid utført av: KW Elektro AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilsyn av hele det elektriske anlegget gjennomført i 2018 i følge tidligere takst.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil installert på husvegg. Uvisst når installert, men etter 2016.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført arbeid på terrasse. Terrassen ble tettet igjen etter at en jacuzzi ble

fjernet som stod plassert midt på terrassen. Ellers vedlikeholdt med beis. Platting (ved hage) bygget 2017. Trapp ned i hage bygget 2019. Satt opp en slags sykkelbod med vegg og tak på fremsiden av huset 2023.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Måling gjennomført høsten 2020. Ikke behov for tiltak ifølge rapporten. Se vedlegg.

Radonmåling: År 2020, verdi 63 Bq/m<sup>3</sup>.

## **Innhold**

Boligen går over 3 plan og inneholder:

1. etasje: entré, garderobe, soverom og kjøkken/stue.

Underetasje: gang, bad, bod, toalettrom, vaskerom og 2 soverom. I tillegg er det en bod med utvendig inngang.

Kjeller: Kjellerstue, bod og kryperom.

## **Standard**

### **ENTRÉ**

I entreen har du god lagringsplass til både yttertøy og sko.

### **STUE/KJØKKEN**

Lys og romslig stue med definerte soner til møblement. Det er god plass til å innrede med en koselig sofagruppe ved siden av peisen. Her får du også innredet med et stort spisebord med et imponerende lysinnslipp fra de store vinduene. Med stuen og kjøkkenet i åpen løsning får du et svært åpent og sosialt allrom.

Boligen har et elegant og funksjonelt kjøkken fra 2016 med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Lekker kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat, oppvaskkum, lys under overskap og ventilator. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Boligen har også en lys og trivelig kjellerstue med plass en stor og behagelig sofagruppe med tv-møblement.

### **SOVEROM**

Soverom 1 har en praktisk størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig tilhørende møblement.

Hovedsoverommet er også av god størrelse, med en romslig garderobeløsning og plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Stort gulvareal gir en god og luftig romfølelse.

Stort soverom 3 med stort garderobeskap og god plass til seng og øvrig møblement.

## BADEROM/VASKEROM

Pent baderom fra 2020 med downlights og flislagte gulv og vegger. Romslig baderomsinnredning med servant på underskap, sideskap, speilskap med belysning, dusjhjørne og vegghengt wc.

Boligen har også et praktisk vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det inngang til et ekstra toalettrom.

Innvendig i boligen er det gulv i parkett og laminat, samt fliser på bad. Veggene har trepanel og malte flater, samt fliser på bad. Himling har malte plater og trepanel.

## Innbo og løsøre

Alt fastmontert følger med bortsett fra hyller på barnerom.

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

Hvitevarer på kjøkken, samt fryser i kjeller medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

## Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av nåværende eier.

2020: Pusset opp badet

2020: Nytt gulv i stue, kjøkken og gang

2020: Nye vinduer i hele huset, bortsett fra mot verandaen

2020: Gjennomført radonmåling

2021: Gjerde rundt hagen

2021: Byttet lampe stue med dimmer. Byttet lampe gang, vaskerom, soverom x3 – vanlig bryter

2022: Fjernet jacuzzi på terrasse og tettet igjen platting

2022: Tettet igjen åpning i terrasse (var åpent inn under terrassen)

2022: Malt innside gjerde balkong

2023: Satte opp sykkelkur for fremsiden av huset

2024: Service på varmepumpe

2024: Byttet baderomsvifte, hovedbad

2024: Beiset alle terrasser med trapper

2024: Feier feiet pipeløpet

2020-2025: Malt alle rom bortsett fra hovedsoverom

## Parkering

Parkering på egen gårdsplass. Det er montert elbil-lader på husveggen.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling i 2020 og målinger viste en verdi på 63 Bq/m<sup>3</sup>.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med panelovner og varmepumpe, samt stedvis gulvvarme i kjellerstue. Det er også varmekabler på bad.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 800 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 075

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 20 075,24,- for 2025. I disse inngår vann, avløp, feiing og renovasjon.

For 2025 gjelder følgende årsprognose for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Mat/restavfall 240l: kr. 4 217,50,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 556,-
- Fast gebyr vann bolig: kr. 1 281,-
- Fast gebyr avløp bolig: kr. 1 573,-
- A-konto vanngebyr: kr. 4 235,86,-
- A-konto avløpsgebyr: kr. 6 109,70,-
- Målt forbruk vann: kr. 3 717,90,-
- Målt forbruk avløp: kr. 5 363,55,-
- Fradrag innbetalt vann: kr. -2 857,28,-
- Fradrag innbetalt avløp: kr. -4 121,99,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler ihht. satser fastsatt av Lillestrøm kommune. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Eiendomsskatt**

Kr 856

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og eiendommer i kommunen.

Årsprognose for 2025 er kr. 856,-.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### **Formuesverdi primær**

Kr 134 122

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 5 364 916

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 30, bruksnummer 139 i Lillestrøm kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/30/139:

08.05.1963 - Dokumentnr: 101601 - Bestemmelse om bebyggelse

17.02.1958 - Dokumentnr: 779 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:30 Bnr:1

08.05.1963 - Dokumentnr: 101602 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:30 Bnr:157

01.01.2020 - Dokumentnr: 1452290 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:30 Bnr:139

01.01.2024 - Dokumentnr: 135653 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:30 Bnr:139

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig innflytningstillatelse ble gitt 26.11.1963.

Tillatelsen er gitt med følgende anmerkning:

-Utvendig er endel arbeid igjen på altan. Kjellermur ikke pusset utvendig og ventilhetten ikke innsatt. Endel taksten mangler. Blikkenslagerarbeid gjenstår. Takstige mangler, men denne må anskaffest snarest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er kun mottatt byggetegninger av underetasjen fra kommunen. I byggetegninger er nåværende toalettrom definert som deler av gang, nåværende bod definert som vaskerom, nåværende vaskerom definert som bad og nåværende bad og utvendig bod definert som "brendsel". Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Det er ikke mottatt byggetegninger av øvrige etasjer. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan "Regulering av Sørums, gnr. 29/1 m. fl.",

planidentifikasjon: 0231\_022, datert 25.08.2014. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, datert 14.06.2023.

Eiendommen ligger innenfor et område som ligger under marin grense. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i

pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Det henvises til kommunen for ytterligere informasjon.

#### **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.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## 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**

5 800 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

145 000 (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))

---

146 350 (Omkostninger totalt)

162 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 962 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 965 050 (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 146 350

### **Betalingsbetingelser**

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

### **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 retthjelpsforsikring 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](http://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**

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 20 000,-

Visninger: kr. 2 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 15 900,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 3 500,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter

oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Oppdragsansvarlig**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
klaus.westersund@aktiv.no  
Tlf: 926 10 585

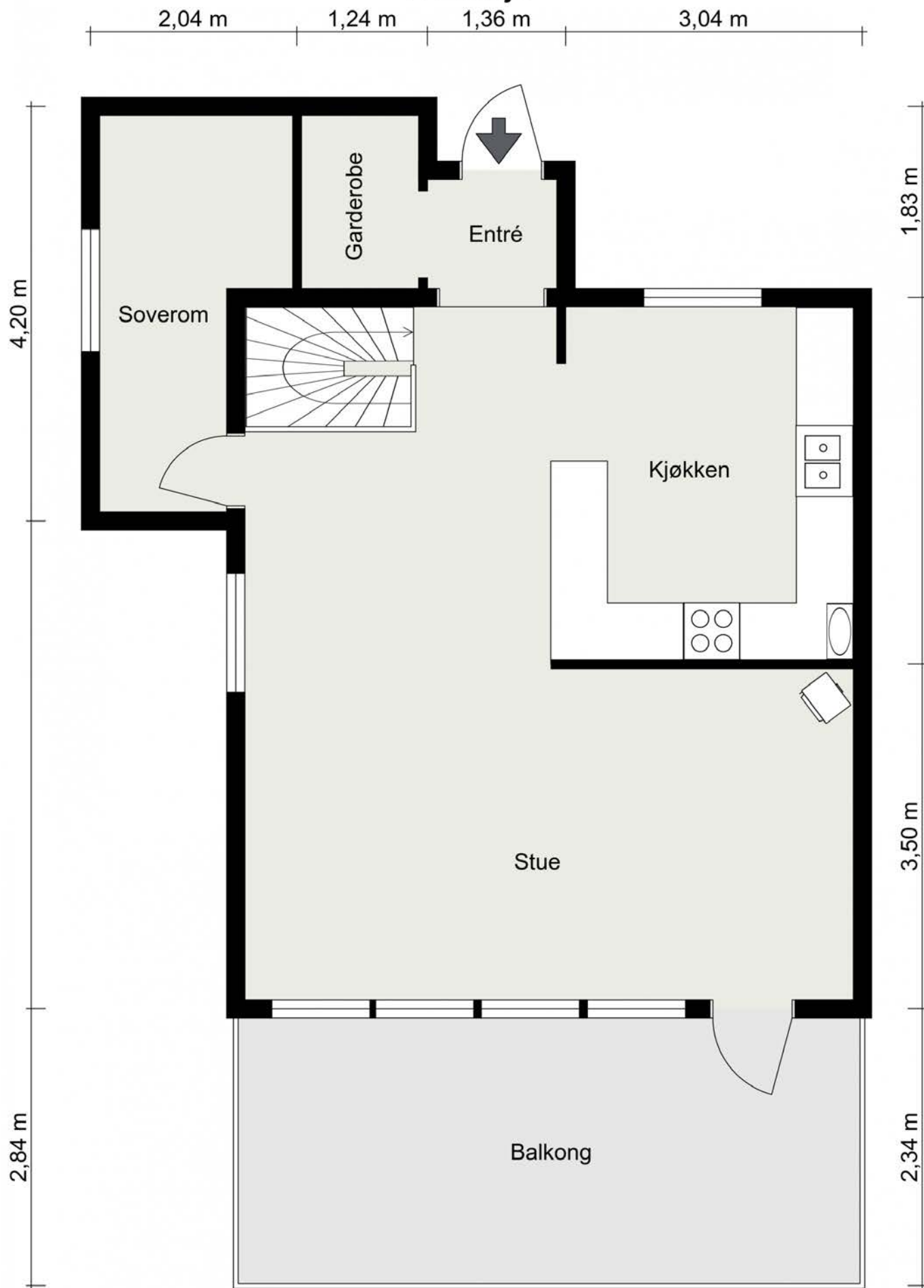
Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

13.05.2025

# 1. Etasje





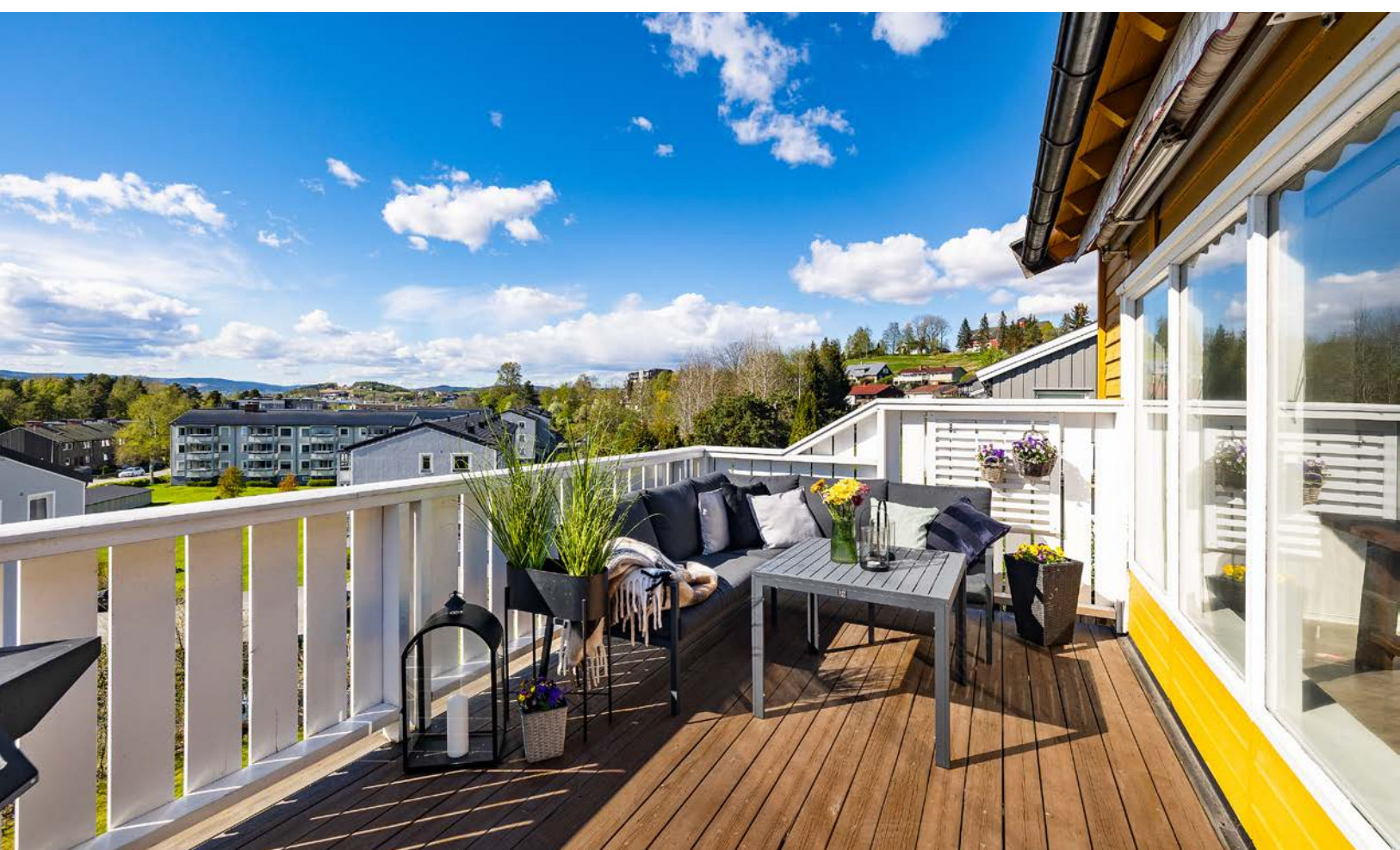




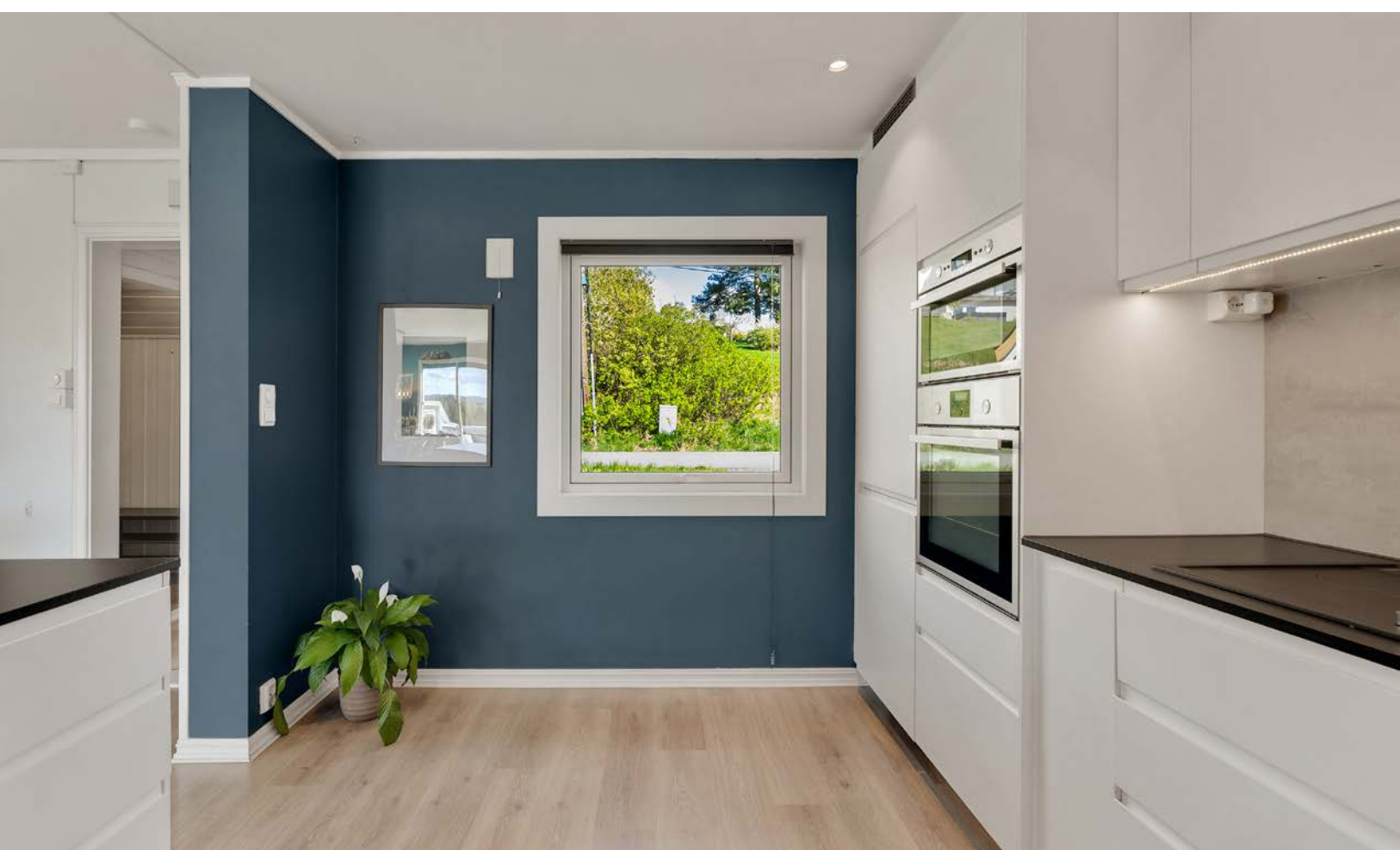






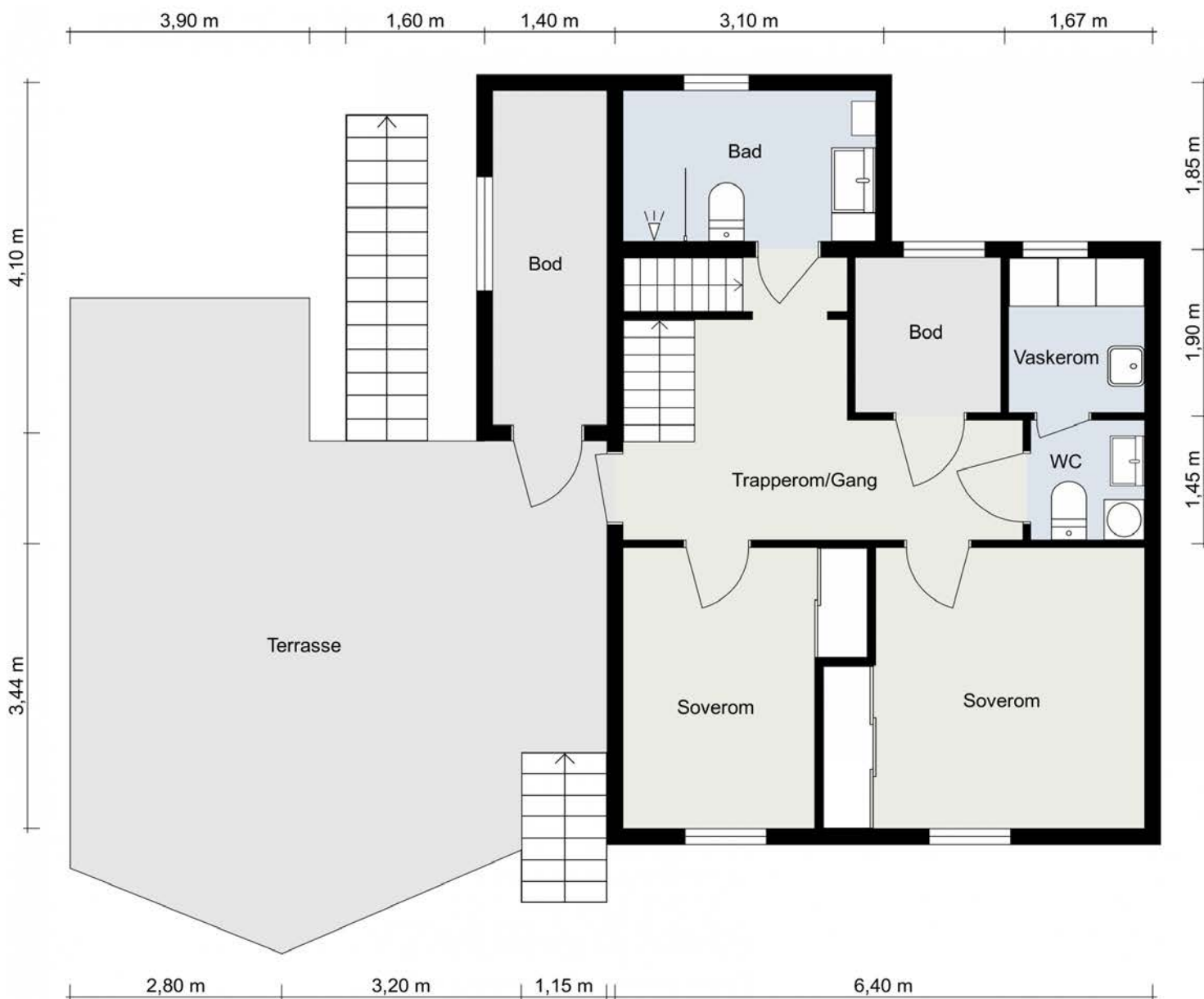






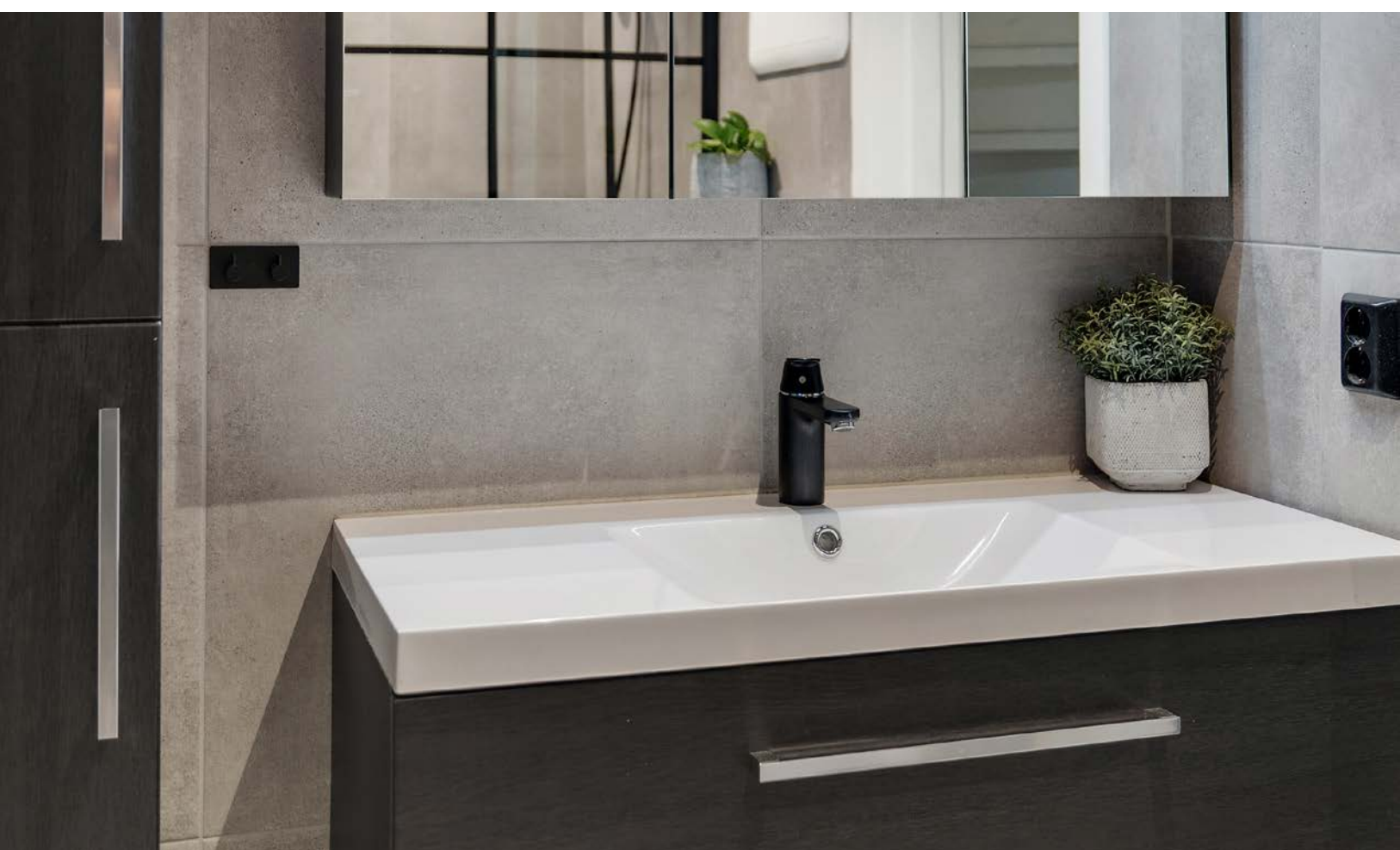




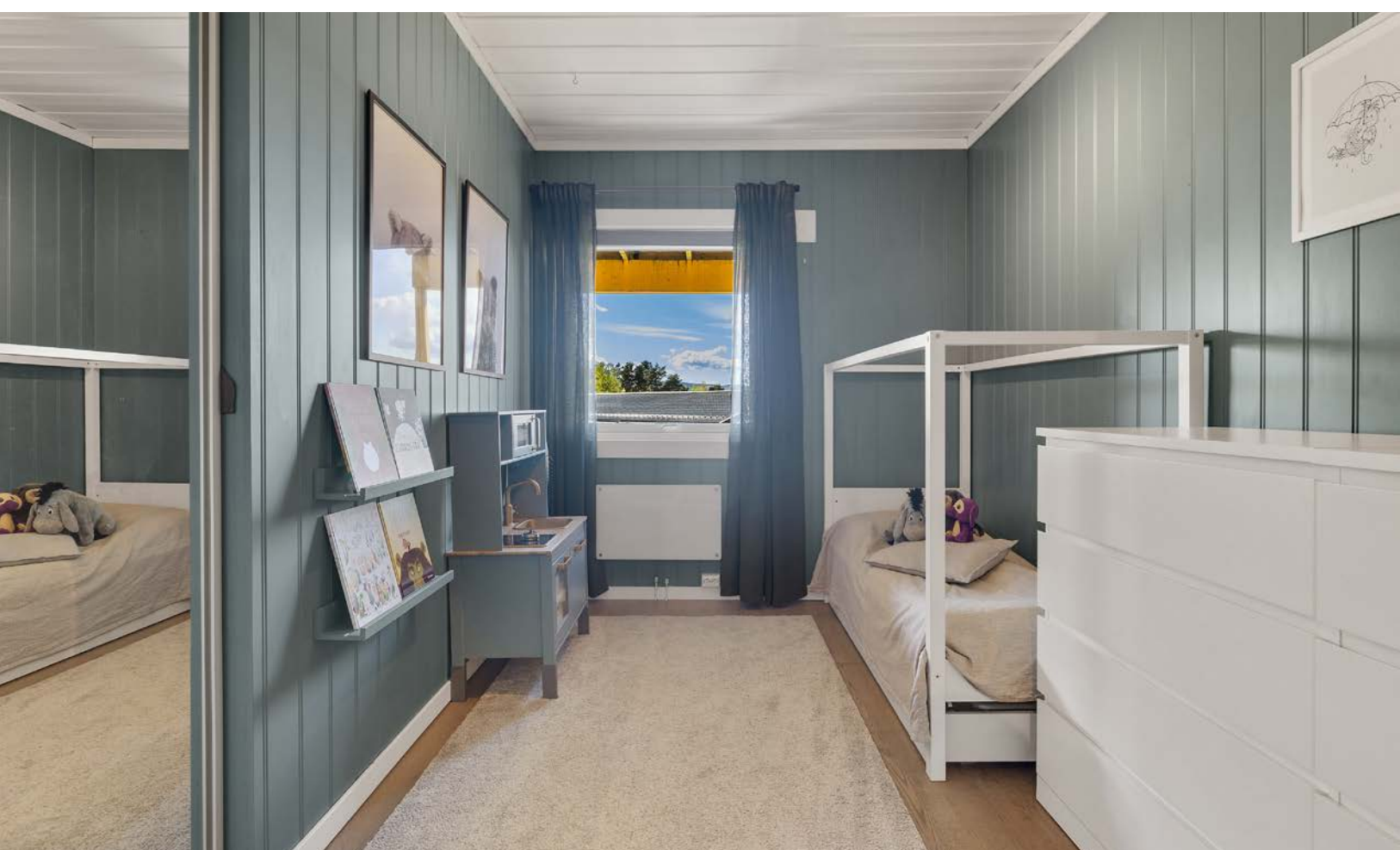










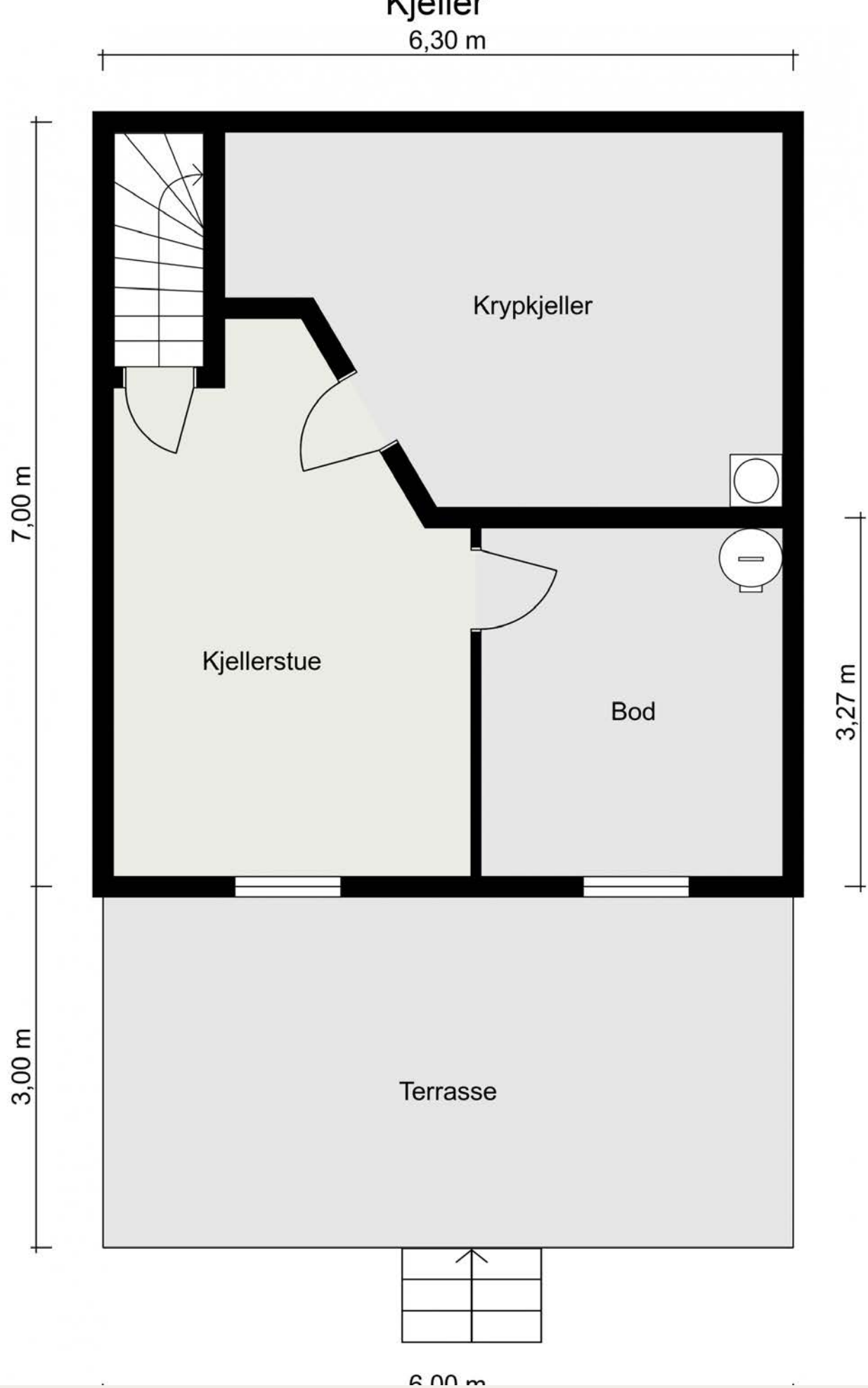




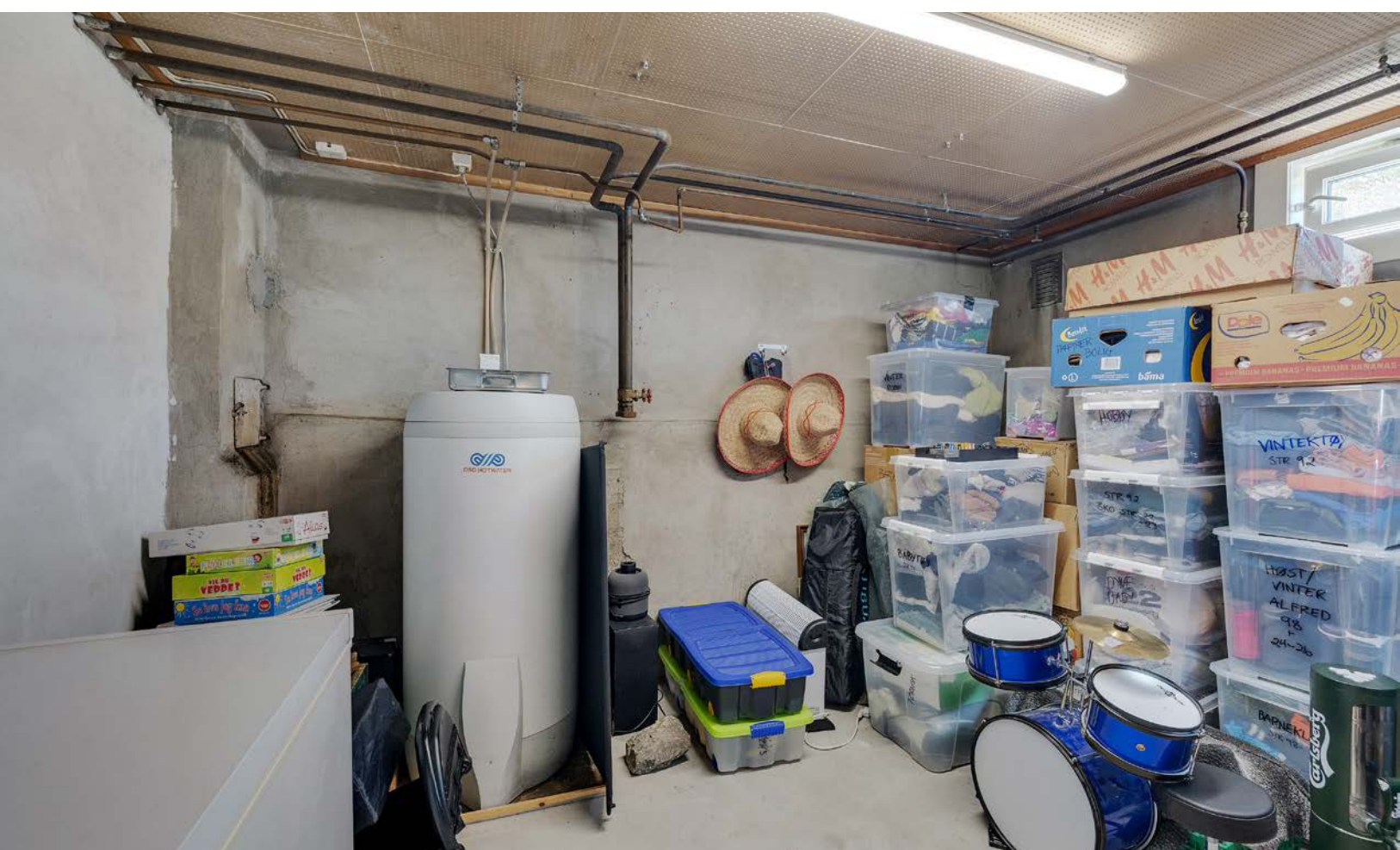




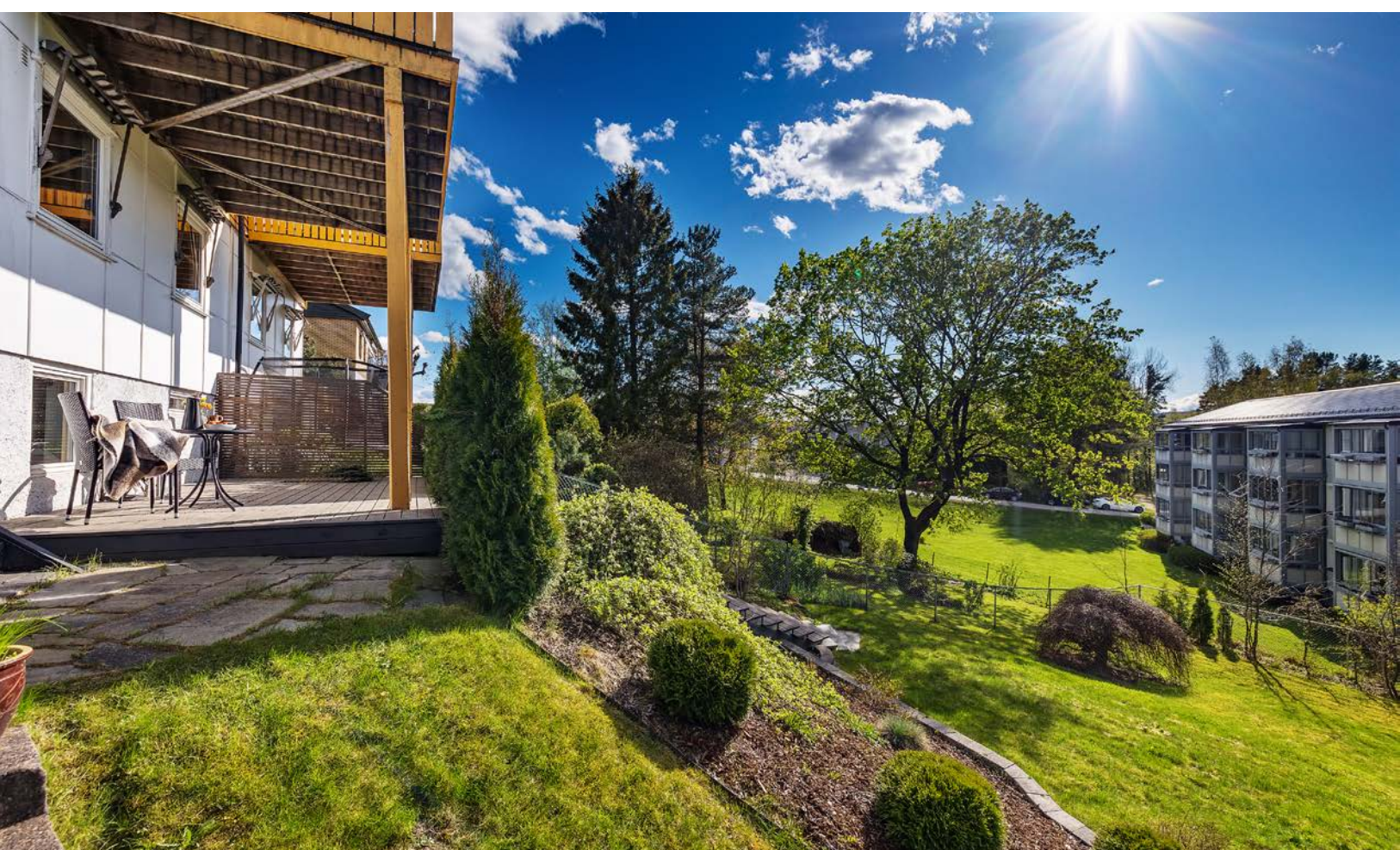




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sørumterrassen 58 A, 2007 KJELLER

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 30, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 21.04.2025

Oppdragsnr.: 18500-1665

Referansenummer: CO1730

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



### Rapportansvarlig

*Frode Grønning*

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig over 3 plan oppført rundt 1963. Bygningen er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av ru betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, renner og beslag er nyere og fra trolig tiden da taket ble tekkt om. Etablert pipehatt.

Noe eldre vannbrettbeslag stedvis på vinduer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og malte eternittplater fra byggeår.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Store stuevinduer mot balkong med 2-lags glass fra byggeår.

Finert og malt ytterdør og enkel kjeller- og ute boddør i tre fra byggeår.

Treplattung på nedsiden av boligen, fundamentert på mark. Størrelse ca. 18 m<sup>2</sup>.

Treterrasse, fundamentert på søyler. Størrelse ca. 50 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 15 m<sup>2</sup>.

Tretrapp i terreng fra markterrasse til hage.

Tretrapper til og fra terrasser.

Utebelysning.

Utekran.

El. bil lader, ukjent alder. Værslitt gods til lader.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

### Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen: Uetg.:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom gjennom hele rommet.

1. etg.:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

\*Det bemerkes utsparring av en takbjelke i kjellerstue. Ukjent om denne er en del av bæring. Ingen synlige nedbøyninger ble registrert.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har panel og

betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i

konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg i kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 % i tresvill.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Badet ble totalrenovert i 2020. Arbeidene er utført av firma.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 16 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Det er elektrisk styrt vifte.

-Noe begrenset tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8% (tørt).

Vaskerom

Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Konstruksjon er fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og wc.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad. Det er besikket i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobber til vaskerom og toalettrom. Det er avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon. Tidligere oljetank i kjeller er fjernet og anlegget er ikke i bruk. Men det er fremdeles synlige kobberrør fra anlegget i boligen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Panelovner. Varmepumpe fra 2017. Downlights i baderomshimling fra 2020 og på kjøkken antatt fra 2016. Eier opplyser at det er stedvis gulvvarme i kjellerstue. Ukjent årstall. Automatsikringer. Pulverapparat og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Ut fra en visuell observasjon i området er det trolig fjell i grunnforhold på skrående tomt. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Dreneringen er fra 1963. Deler av drenering med synlig grunnmursplast er lagt om i 2006, iht. tidligere takst. Øvrig drenering er fra byggeår. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmur er av betongstablestein og lav steinmur. Bygningen ligger i et skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er utført rørfornying av ledninger. Det innebærer at det opprinnelige røret rehabiliteres med en strøpenteuforing bestående av polyuretanfilt og epoksy. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Framside av bolig er asfaltert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

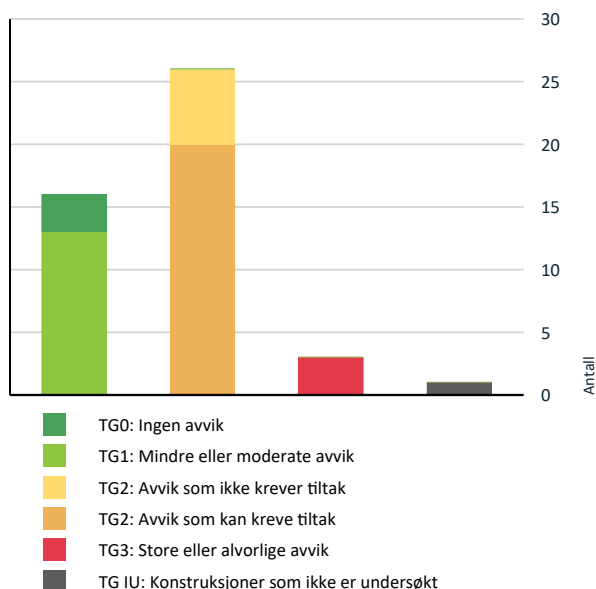
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

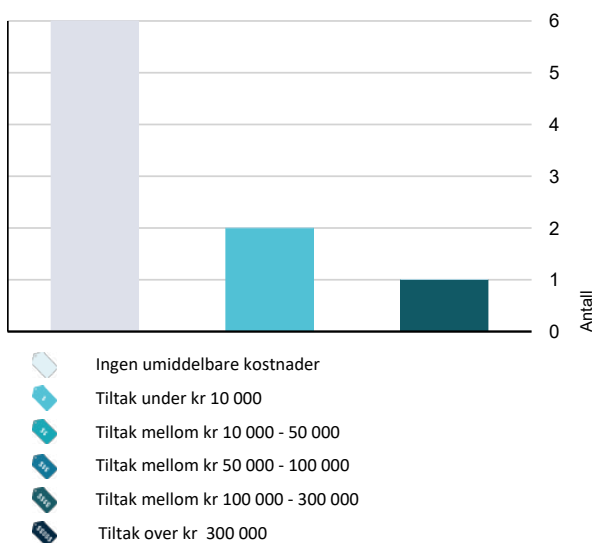
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Boligen var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av møblering/lagrede gjenstander.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1963

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig/varierende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av ru betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er nyere og fra trolig tiden da taket ble tekktet om. Etablert pipehatt.  
Noe eldre vannbrettbeslag stedvis på vinduer.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning og malte eternittplater fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Råte i hjørnekasser mot gårdsplass.

Kledning med svertesopp.

Malte plater på utvendig fasader er av typen eternitt og kan inneholde asbest. Dette

anses ikke som helseskadelig så lenge materiale ikke blir rørt. Ved renovering av disse, gjelder egne saneringsregler iht, forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Stedvis svertesopp i undertak.

Fuktskjold på takbjelke ved gav. Det ble ikke målt fukt på bjelke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det legges ny isolasjon i hele loftet.

Behandling av svertesopp i undertak.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

Store stuevinduer mot balkong med 2-lags glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglassene (store stuevinduer) fra byggeår har passert den levealder som normalt kan forventes. Punkteringer kan inntreffe i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av store stuevinduer påregnes på kort sikt.

### TG 2 Dører

Finert og malt ytterdør og enkel kjeller- og ute boddør i tre fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende terskelbeslag til hovedytterdør.

Værslitte terskel til balkongdør, samt utettheter i terskelbeslag (feil utførelse).

### Konsekvens/tiltak

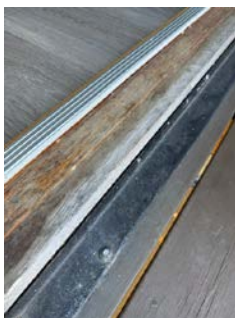
- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

Montere terskelbeslag ytterdør, samt utbedre terskelbeslag balkongdør.  
Overflatebehandling av terskel og utvendige kjeller- og bod dør.



Mangelfull terskelbeslag hovedytterdør



Terskel balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning på nedsiden av boligen, fundamentert på mark. Størrelse ca. 18 m<sup>2</sup>.

Treterrasse, fundamentert på søyler. Størrelse ca. 50 m<sup>2</sup>.

Utgang fra stue til balkong i treverk, fundamentert til bygning og på søyler. Størrelse ca. 15 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjevheter i konstruksjon til terrasse som er fundamentert på søyler. Det er også ikke fagmessig utførelse vedr. understøttelse av terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av fundament og understøttelse til stor terrasse påregnes.

## TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp i terreng fra markterrasse til hage.

## TG 3 Utvendige trapper - 2

Tretrapper til og fra terrasser.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk fra terrasse og ned til hage ved markterrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Andre utvendige forhold

Utebelysning.

Utekran.

El. bil lader, ukjent alder. Værslitt gods til lader.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis glipper i skjøter i kjellerstue.

Eldre oppmalte overflater (vegg og tak). Stedvis synlige plateskjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkling/oppmaling av enkelte vegger og tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Uetg.:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på hovedsoverom gjennom hele rommet.

1. etg.:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

\*Det bemerkes utsparing av en takbjelke i kjellerstue. Ukjent om denne er en del av bæring. Ingen synlige nedbøyninger ble registrert.

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

TG 3 gitt med tanke på at mursteinspipe ikke har 4 synlige sider. Dette er i henhold til instruks.

Noe rennmerker er synlig fra sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ved TG3 må man kostnads estimere. Det er ikke mulig å synliggjøre 4 sider av pipe. Kostnad er satt til det laveste pga. av instruks.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Teglsteinspipe

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 % i tresvill.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Synlig saltutslag i krypkjeller og innvendig bod i kjeller.

Ved hulltaking i påforet yttervegg i kjellerstue ble det registrert 21 % fukttinnhold i tresvill.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Det ble ikke registrert noen for isolasjon i påforet vegg ved hulltaking.

Utførede vegger under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Hulltaking



Saltutslag krypkjeller

## ! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Noe fukt inntrengning i krypkjeller må påregnes. Etablert egen avrenning med sluk. Synlig saltutslag på murvegg, samt fuktoppsug i betongdekke. Grunn i krypkjeller er innmurt. Sprekk i innmuringen.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Krypkjeller

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpning mellom rekkverk er målt til ca. 13 cm. Krav er maks 10 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber, samt generell bruksmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører, samt oppmaling.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.  
Badet ble totalrenovert i 2020. Arbeidene er utført av firma.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 5-10 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).  
Det er målt ca. 16 mm 80 cm fra sluk.  
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist noe bom/delvis hul lyd under enkelte gulvfliser utenfor dusjsonen.

Med mindre fugene sprekker opp eller flisen er synlig løs, anser vi ikke noe bom/delvis hul lyd som en mangel eller feil. Lyden av bom får man der det ikke er 100% lim dekning, og det kan det være uten at det har noe å si for gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom kan kreve oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig mansjett over klemring er ikke smurt med smøremembran slik våtromsnormen anbefaler.

Det er ikke tett rundt drenerør fra rørskap.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smøre mansjett over klamring.

Tette rundt drenerør med silikon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke tett rundt drenerør



Sluk

### UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

### UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.  
-Noe begrenset tilluft under dørblad.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

### UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8% (tørt).



Hulltaking

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.  
Konstruksjon er fra byggeår.

Grunnet alder blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet fungerer med dagens løsning, men står foran full oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom



Støpejerns sluk fra byggeår

### UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat pga. rommet ikke brukes til dusjing på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktforskjeller i gulv ved/mot sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering påregnes.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

Årstall: 2016

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og wc.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Eldre toalettrom.

Noe hul lyd under gulvfliser, noe som tilsier at fliser er løse. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kun kaldtvann i servantbatteriet.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Oppussing påregnes.



Eldre toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad. Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2020      Kilde: Faktura e.l



Rørskap

#### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber til vaskerom og toalettrom.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Antydning til svetteing av en plast rørskjøt i krypkjeller.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

# Tilstandsrapport

Ingen ventilasjonsluker i stue.

Luftekanaler er av typen eternitt og kan inneholde asbest. Dette anses ikke som helseskadelig så lenge materiale ikke blir rørt. Ved renovering av disse, gjelder egne saneringsregler iht. forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 1 Varmesentral

Tidligere oljetank i kjeller er fjernet og anlegget er ikke i bruk. Men det er fremdeles synlige kobberrør fra anlegget i boligen.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ingen synlig sluk i boden hvor bereder er plassert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Anbefales montering av vannalarm tilkoblet magnetventil.

## ! TG IU Andre installasjoner

Panelovner.

Varmepumpe fra 2017.

Downlights i badromshimling fra 2020 og på kjøkken antatt fra 2016.

Eier opplyser at det er stedvis gulvvarme i kjellerstue. Ukjent årstall.

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

Automatsikringer.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

1963

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja** På generelt grunnlag anbefales det el kontroll fra uholdet el takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldene forskrifter fra da boligen ble bygget.

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Installasjoner gjort etter 1999, med overgangs ordning til 2000, skal ha samsvarserklæring som bekrefter ny installasjon eller endring, er gjort fagmessig av el installatør.

Variierende alder på anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap

## 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 forenklete 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.*

Pulverapparat og røykvarsler.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Ut fra en visuell observasjon i området er det trolig fjell i grunnforhold på skrående tomt.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1963.

Deler av drenering med synlig grunnmursplast er lagt om i 2006, iht. tidligere takst. Øvrig drenering er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Synlig dreneringspapp på overside mangler topplist.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale 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.

Montering av topplist på synlig dreneringsplast.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlig sprekk i grunnmur i kjellerbod.

Det er ikke kjent om denne har vært stabil over lengre tid. Øvrig grunnmur anses å være stabil og ingen synlige tegn til sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur, kjellerbod.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongstablestein og lav steinmur.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Mindre sprekke i overgang støttemur mot nabo.

Sprekker i lav steinmur ved fundamentering til terrasse.

Rekkverk på støttemur er målt til ca. 85 cm. Dagens krav er 100 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefales å utføre tiltak på sprekke for å se om det er bevegelse i mur.

Utbedring av sprekker i lav steinmur.

Anbefaler å montere rekkverk i 100 cm høyde.



## Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånende terreng.

## Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad (1:50) ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige

fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er utført rørfornyng av ledninger.

Det innebærer at det opprinnelige røret rehabiliteres med en strøpeutføring bestående av polyuretanfyll og epoksy.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1963. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Gjelder vannledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Andre tomteforhold

Framsida av bolig er asfaltert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsprukket asfalt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring påregnes på kort sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

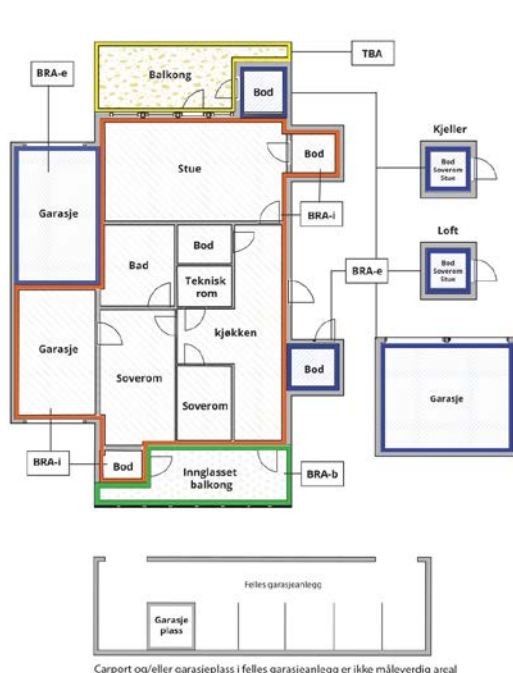
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 1       | 59                            |                             |                            | 59  | 15                              |
| Underetasje    | 51                            | 6                           |                            | 57  | 50                              |
| Kjeller        | 27                            |                             |                            | 27  | 18                              |
| Krypkjeller    |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>137</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>83</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>143</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1    | Entré, Garderobe, Soverom, Stue/kjøkken                    |                             |                            |
| Underetasje | Gang, Bad, Bod, Toalettrom, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2 | Bod 2 (utvendig adkomst)    |                            |
| Kjeller     | Kjellerstue, Bod                                           |                             |                            |
| Krypkjeller | Kryperom                                                   |                             |                            |

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kaldtloft med luke/stige adkomst.  
Krypkjeller er ikke målbart.

Kjeller:  
Takhøyde er ca. 208 cm.  
Uetg.:  
Takhøyde er ca. 250 cm.  
1. etg.:  
Takhøyde er ca. 240 cm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er åpent mellom boenhetene på kaldt loftet. Brannetting mellom boenhetene må etableres.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se historikk.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Dagslysflate er under 10% av arealet av kjellerstue.

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 122        | 21         |

### Kommentar

Tomannsbolig

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

S-rom: Boder innvendig og bod med utvendig adkomst.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 08.4.2025 | Frode Grønning | Takstingeniør |
|           | Robin Berntsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 30   | 139  |      | 0    | 549.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sørumterrassen 58 A

### Hjemmelshaver

Reme Ingrid Zerwekh, Berntsen Robin

## Eiendomsopplysninger

### 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.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert areal på framsiden, gjerde, støttemur, terrasser, plen, beplantning m.m.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert i Infoland.no som tomannsbolig, vertikaldelt.

### Historikk

Arbeid utført i regi av nåværende eier.

2020: Pusset opp badet

2020: Nytt gulv i stue, kjøkken og gang

2020: Nye vinduer i hele huset, bortsett fra mot verandaen

2020: Gjennomført radonmåling

2021: Gjerde rundt hagen

2021: Byttet lampe stue med dimmer. Byttet lampe gang, vaskerom, soverom x3 – vanlig bryter

2022: Fjernet jacuzzi på terrasse og tettet igjen platting

2022: Tettet igjen åpning i terrasse (var åpent inn under terrassen)

2022: Malt innside gjerde balkong

2023: Satte opp sykkelkur for fremsiden av huset

2024: Service på varmepumpe

2024: Byttet badervisvifte, hovedbad

2024: Beiset alle terrasser med trapper

2024: Feier feiet pipeløpet

2020-2025: Malt alle rom bortsett fra hovedsoverom

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 5 060 000 | 2020 |

## Forsikring

| Selskap   | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------|----------|------|----------------|--------------|
| LOfavør   | 20916159 |      |                |              |
| Kommentar |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                  | Dato       | Kommentar                                                                                                                              | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                |            |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                            | 19.12.2016 | Opplegg 2 kurser (el. bil lader og varmepumpe)                                                                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                                  | 09.04.2025 |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere tilstandsrapport                   | 28.10.2019 |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| TT-Teknikk AS                                | 21.09.2024 | Rørfornyng av ledninger innebærer at det opprinnelige røret rehabiliteres med en strømpautforing bestående av polyuretanfilt og epoksy | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring                            | 29.07.2020 | Nytt bad                                                                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| Faktura Scanflis AS                          | 12.07.2020 | Totalrenovering av bad                                                                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Serviceskjema for varmepumpe                 | 18.06.2024 |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kvittering + tilbud gjerde                   | 06.05.2021 | Montering av flettverksgjerde                                                                                                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Faktura + dokumentasjon bytte lampe + dimmer | 13.04.2021 |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Radonmåling                                  | 21.12.2020 |                                                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Faktura Takst & Vindu Spesialisten AS        | 02.04.2020 | Pristilbud på levering og montering 9 vinduer fra Nordan                                                                               | Gjennomgått |       | Nei     |
| E&R Bygg AS                                  | 30.03.2020 | Diverse snekker- og malingarbeid                                                                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.04.2025 |           |

# 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/CO1730>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Aktiv EM Grünerløkka                                                |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 1008250112                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Ingrid Zerwekh Reme                                                 | Robin Berntsen |
| Gateadresse                                                         |                |
| Sørumterrassen 58A                                                  |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| KJELLER                                                             | 2007           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2020           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 5              |
| Antall måneder                                                      | 1              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  | LOfavør        |
| Polise/avtalnr.                                                     | 20916159       |

Document reference: 1008250112

## 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

Beskrivelse

Gjestebad: Noen løse fliser på gulvet. Kran på vasken fungerer ikke optimalt, men funker.

Initialer selger: IZR, RB

1

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

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                          |
| Beskrivelse      | Totaloppussing av hovedbad - sommeren 2020. |
| Arbeid utført av | Scanflis AS                                 |

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)

[1569\\_001.pdf](#)

[Faktura10252.pdf](#)

[Garantiskjema varmekabel.pdf](#)

[Faktura10245.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Beskrivelse | Totaloppussing av bad - sommeren 2020 |
|-------------|---------------------------------------|

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             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                   |
| Beskrivelse      | I følge tidligere takst ble det utbedret rør og inspeksjon av spillvannsledning i 2017 etter sprekk i vannrør i kjeller. Bunnledninger spillvann ble utbedret i 2024, av TT-Teknikk. |
| Arbeid utført av | TT-teknikk                                                                                                                                                                           |

Filer

[Bekreftelse på utført rørfornyng - Sørumterrassen 58.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Noe saltutslag i bod i kjeller, i følge tidligere takst |
|-------------|---------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | 58B opplevde dårlig trekk ved fyring i 2024. NRBR sjekket hele pipeløpet og det var ingen problemer knyttet til pipen, men den ble feiet. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Sprekk i mur inne på teknisk bod - i kjelleren. |
|-------------|-------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ett tilfelle av mus ved innflytting i 2020, tatt i musefelle. Satte inn ultralydskremsel. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Tidligere eier oppga at det hadde vært ett tilfelle. Har ikke vært noe etter at vi tok over |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

Document reference: 1008250112

- 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      | Satt inn stikkontakt bad og lampe på bad 2020. Satt inn dimmer i stue, samt oppheng av lampe i stue, gang og 3 soverom. |
| Arbeid utført av | KW Elektro AS                                                                                                           |

Filer

[Faktura Bytte lampe+dimmer.pdf](#)

[Dokumentasjon lampe+dim1.pdf](#)

[Dokumentasjon lampe+dim2.pdf](#)

- 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 | Tilsyn av hele det elektriske anlegget gjennomført i 2018 i følge tidligere takst. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ladeboks for elbil installert på husvegg. Uvisst når installert, men etter 2016. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse | Utført arbeid på terrasse. Terrassen ble tettet igjen etter at en jacuzzi ble fjernet som stod plassert midt på terrassen. Ellers vedlikeholdt med beis. Platting (ved hage) bygget 2017. Trapp ned i hage bygget 2019. Satt opp en slags sykkelbod med vegg og tak på fremsiden av huset 2023. |

- 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

|             |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Måling gjennomført høsten 2020. Ikke behov for tiltak ifølge rapporten. Se vedlegg. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

- 21.1 Radonmåling

|       |          |
|-------|----------|
| År    | 2020     |
| Verdi | 63 Bq/m³ |

Filer

[Radon .pdf](#)

Document reference: 1008250112

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: 1008250112

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250112

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ingrid Zerwekh Reme | dc3ee86fd3a5358f6f99d2d<br>3e4ce4fb22442ae7f | 06.04.2025<br>11:03:12 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Robin Berntsen | 5f0a47c93f0e413bd395f60f<br>53b8d00c5debf1bc | 06.04.2025<br>11:03:57 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008250112

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Sørumterrassen 58A - Nabolaget Sørum - vurdert av 50 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Floraveien<br>Linje 335, 360                 | 3 min<br>0.2 km   |
| Lillestrøm stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min<br>1.9 km  |
| Oslo Gardermoen                              | 24 min            |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 26 min<br>22.5 km |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Volla skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser          | 16 min<br>1.4 km |
| Vigernes skole (1-7 kl.)<br>571 elever, 24 klasser       | 16 min<br>1.4 km |
| Kjeller skole (1-10 kl.)<br>795 elever, 35 klasser       | 19 min<br>1.7 km |
| Sophie Radich skole (8-10 kl.)<br>508 elever, 29 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Lillestrøm videregående skole<br>800 elever, 34 klasser  | 15 min<br>1.3 km |
| Skedsmo videregående skole<br>1000 elever                | 18 min<br>1.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Kjeller barnehage - Lillestrøm Komm... | 6 min |
| Recharge Meny Åråsen                   | 7 min |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

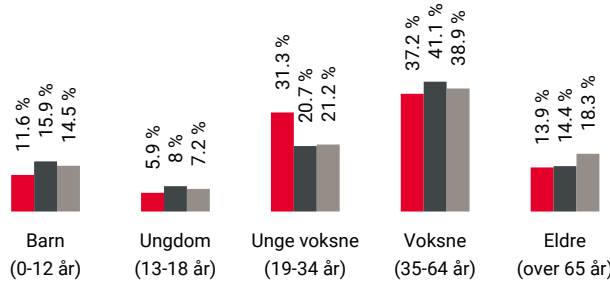
Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Sørum         | 2 123     | 1 218         |
| Skedsmokorset | 39 003    | 16 933        |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Kjeller barnehage (0-5 år)<br>131 barn | 7 min<br>0.7 km  |
| Måsan barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 9 min<br>0.9 km  |
| Volla barnehage (1-5 år)<br>179 barn   | 13 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Åråsen<br>Post i butikk | 7 min<br>0.6 km |
| Meny Åråsen<br>PostNord           | 7 min<br>0.6 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



### Gateparkering

Lett 78/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100

## Sport

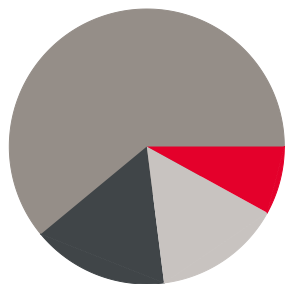
⚽ A.C.Svartstadgt. ballplass 8 min 🚶  
Ballspill 0.7 km

⚽ Åråsen stadion - gressbane (hoved... 9 min 🚶  
Fotball 0.8 km

🚴 Lillestrøm Arena 12 min 🚶

🚴 Sterkere Trening 15 min 🚶

## Boligmasse



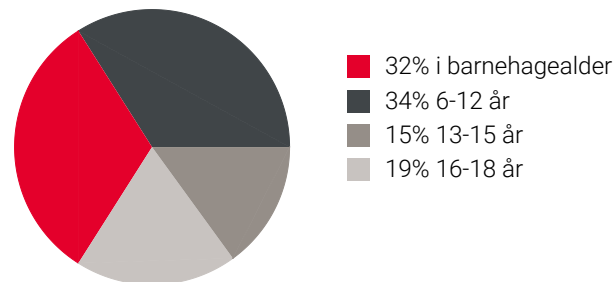
8% enebolig  
16% rekkehus  
61% blokk  
15% annet

## Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv 16 min 🚶

📍 Apotek 1 Åråsen Lillestrøm 9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

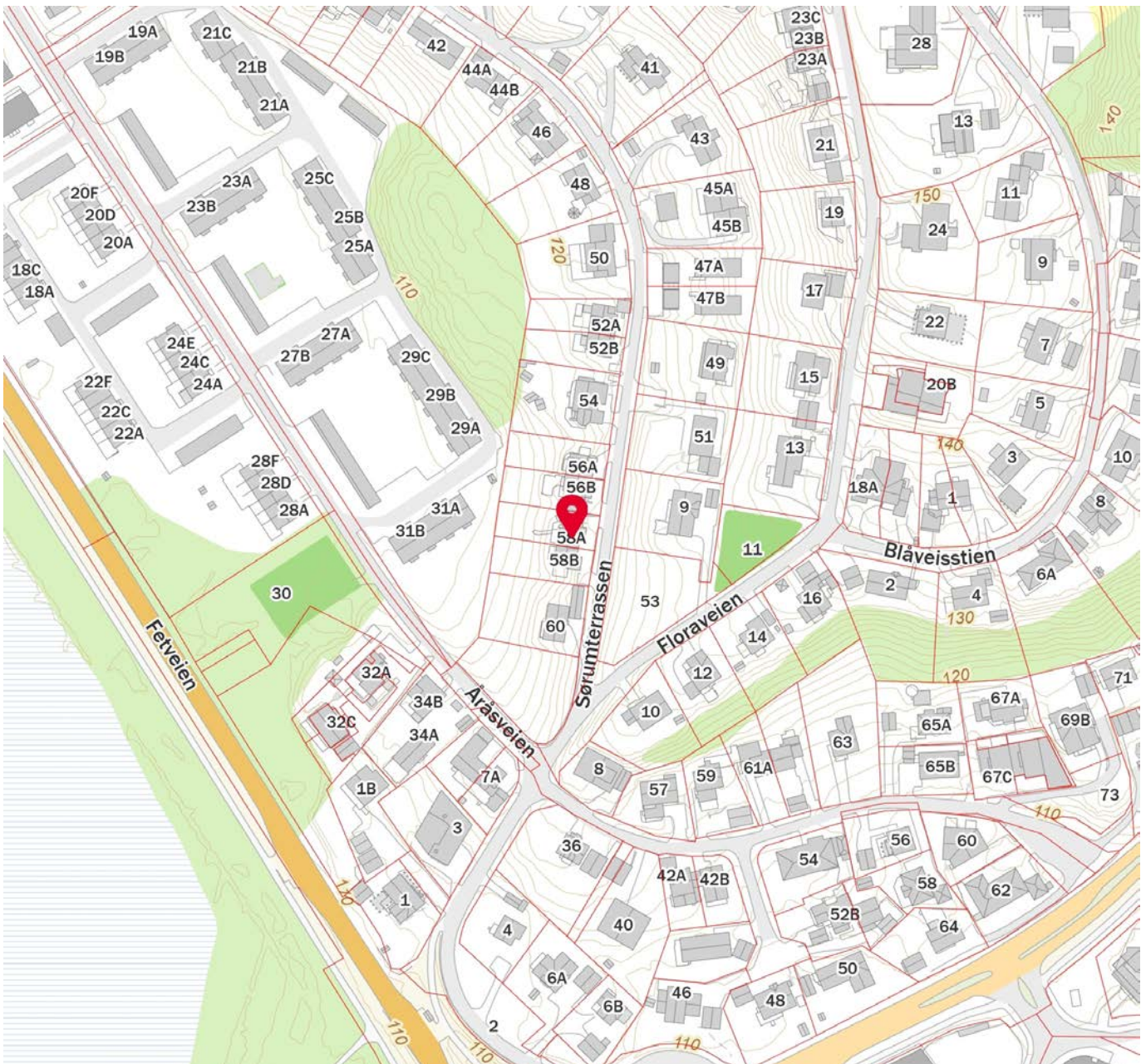


0% 56%

■ Sørumsund  
■ Skedsmokorset  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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 ikraftttredelse 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:** Sørumterrassen 58A  
2007 KJELLER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund

**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre