



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Fru Natvigs vei 6, 1920 SØRUMSAND

**Nyoppusset enebolig med høy standard og trendy stil. 2 kjøkken, 2 stuer og 3 bad. Solrike uteplasser og dobbelgarasje.**









Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeremo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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

## Nyoppusset enebolig med høy standard og trendy stil. 2 kjøkken, 2 stuer og 3 bad. Solrike uteplasser.

Dette er en nyoppusset enebolig med høy standard og trendy stil. Boligen går over to plan og har en svært familievennlig planløsning. Det er blant annet et flott kjøkken fra Sigdal, stue med peis, tre lekre bad og et gjestetoalett. Dessuten er det utvendig adgang til kjelleren som har entré, kjøkken, stue og bad - perfekt til egen ungdomsavdeling. Det bys på en solfylt terrasse, takterrasse med fint utsyn og en dobbelgarasje.

Stuen deles naturlig i tre soner og har plass til spisebord. Kjøkkenet er nytt i 2023, ligger i egen sone, og har integrerte hvitevarer. Kjellerstuen gir ytterligere boltreplass. Alle våtrommene ble renoverert i 2023, hvorav ett bad har badekar og to har deilig regnfallsdusj. Det er tre gode soverom, vannbåren gulvvarme, moderne farger og utstrakt bruk av LED-spotter

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 6 600 000,-	<b>Snr.</b>	1
<b>Omkostn.:</b>	Kr 166 240,-		
<b>Total inkl. omk.:</b>	Kr 6 766 240,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106230099
<b>Selger:</b>	Bare Rør & Service AS		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1954		
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	172/210 m <sup>2</sup>		
<b>Tomtstr.:</b>	545 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	3		
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 246, bnr. 115		

## Innhold

Velkommen .....	4
Plantegninger .....	29
Om eiendommen .....	34
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	78
Vedtakter .....	82
Forbrukerinformasjon .....	105
Budskjema .....	106













Entreen har lyse fliser, slette vegger malt i en moderne farge og innfelte LED-spotter i himlingen.









Fra stuen er det adkomst ut til terrasse og hage.



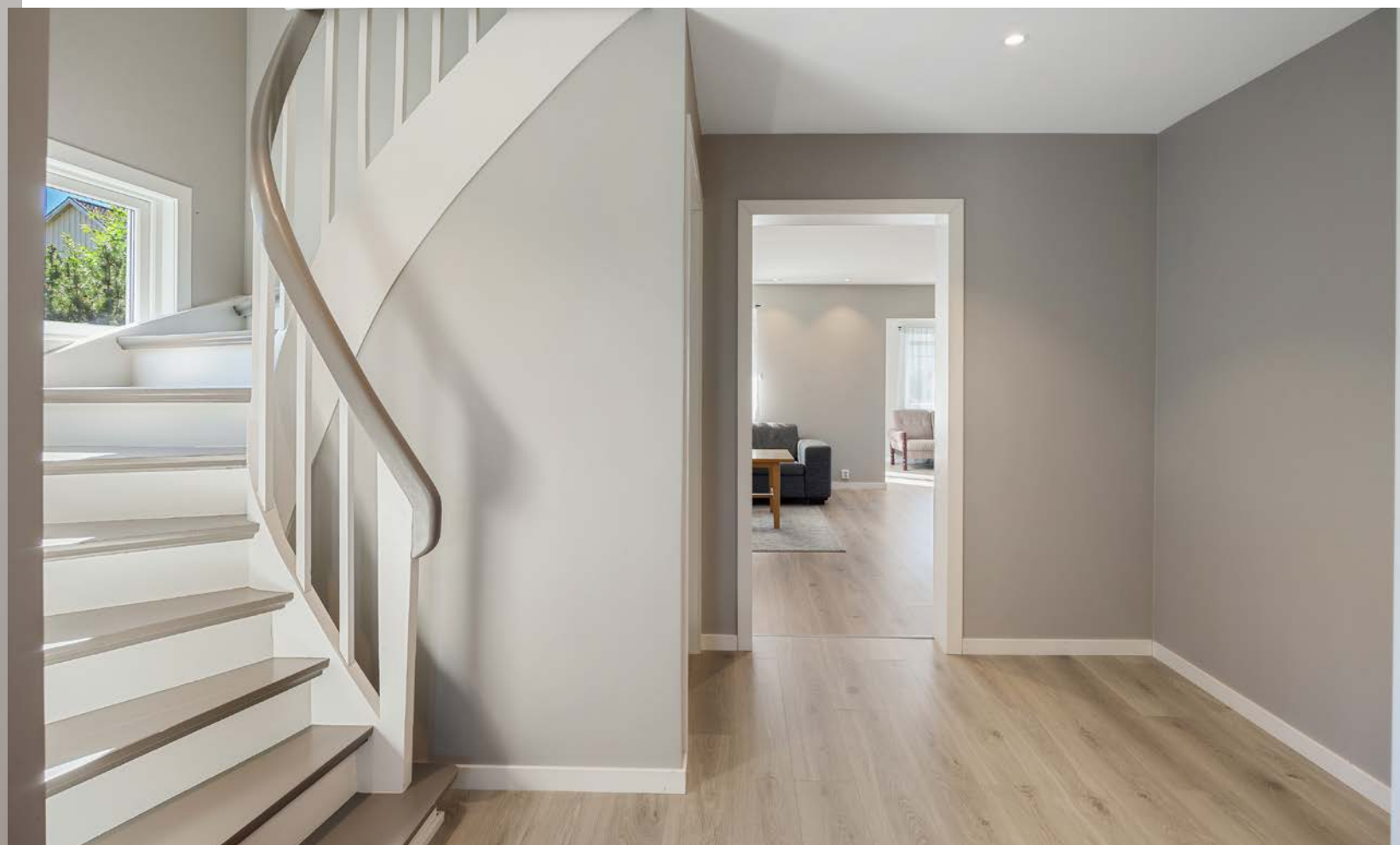








Trappen tar deg opp  
til andre etasje hvor det er tre  
soverom og bad.





Lekkert flislagt baderom i boligens 2. etasje.

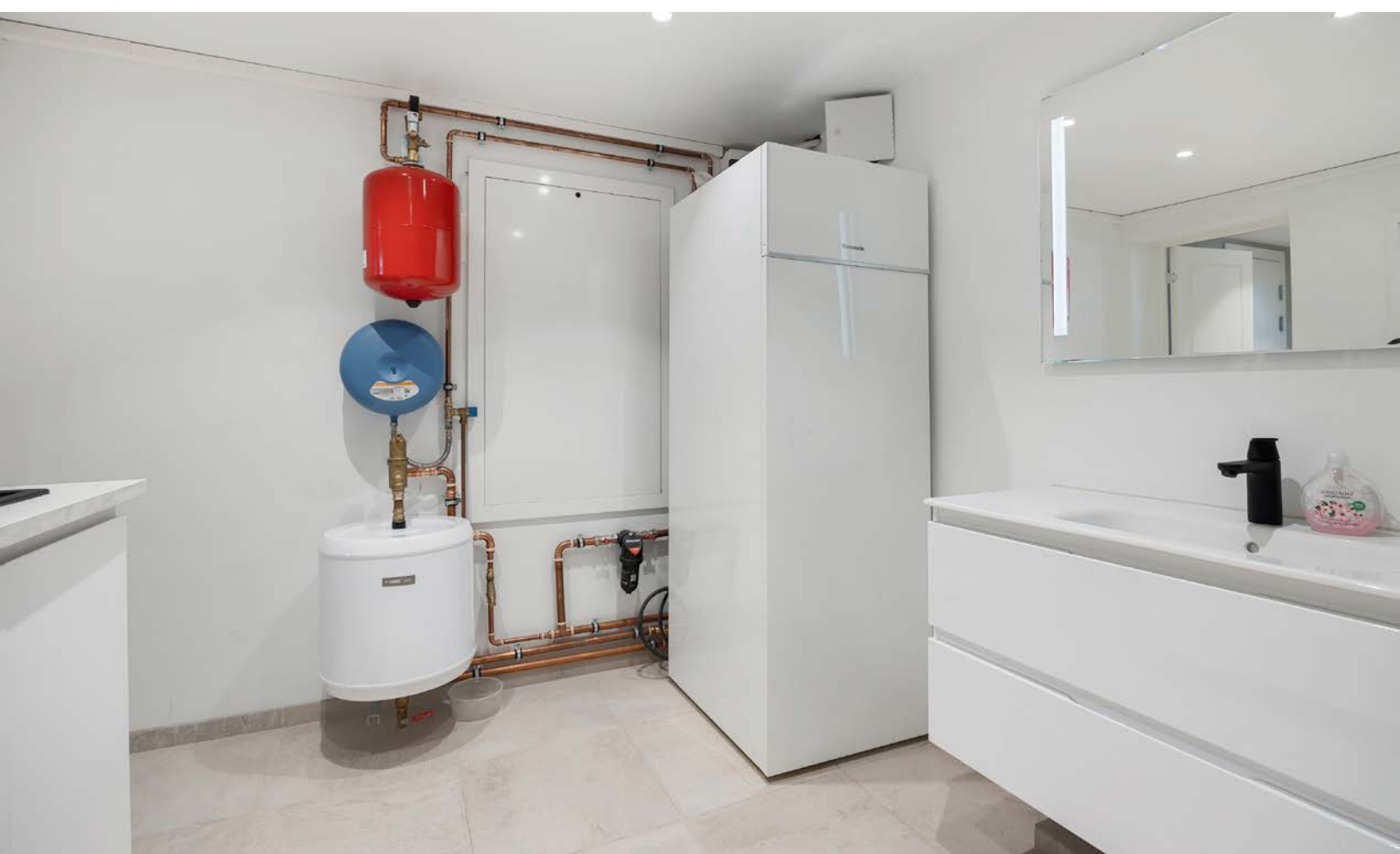




Det er tre soverom i 2. etasje.  
Alle av god størrelse. Her er det plass til seng, garderobe  
og annet ønskelig møblement.









Gang i underetasjen med  
adkomst utenfra.





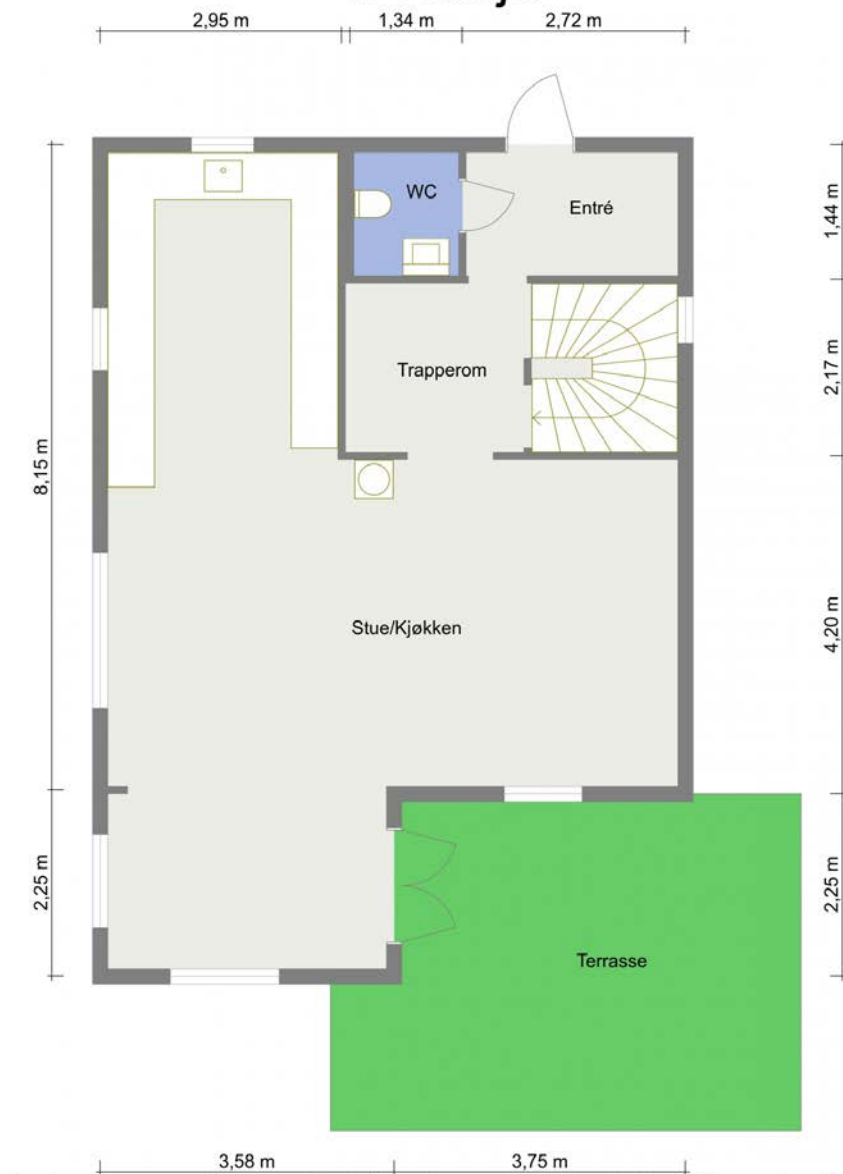
Baderom i underetasjen har en arealeffektiv planløsning.



# Plantegning

1. etasje

## Fru Natvigs vei 6 1. Etasje



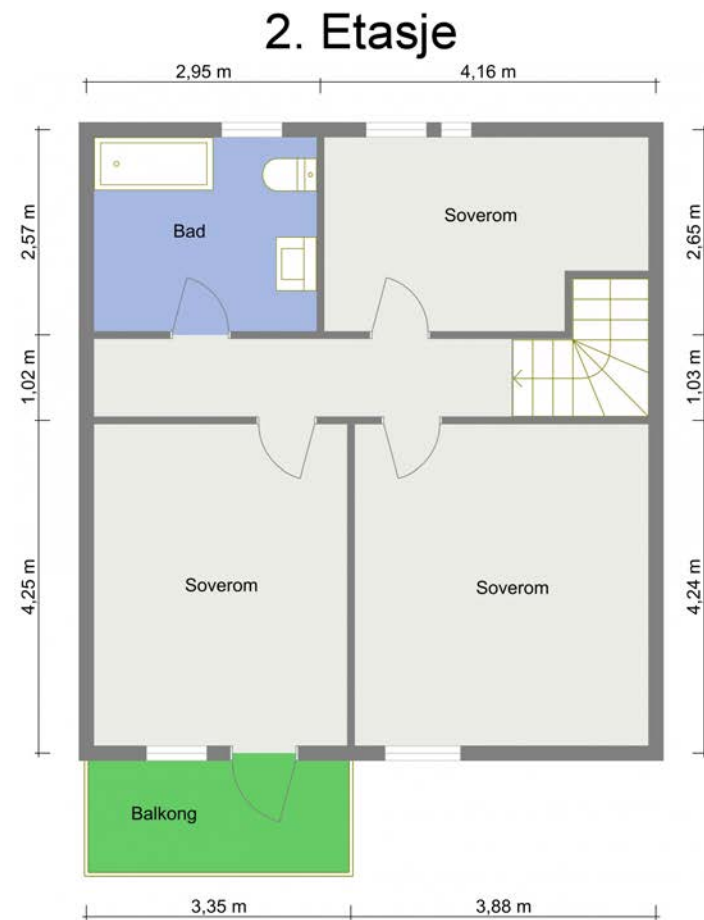
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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



2. etasje

## Fru Natvigs vei 6



U. etasje

## Fru Natvigs vei 6



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

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

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

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





# 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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 172 m<sup>2</sup>

BRA - e: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 210 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Trapperom, vaskerom/bad, stue, kjøkken, entré og bad.

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, stue/kjøkken og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Trapperom, 3 soverom og bad.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Alle overflater, kjøkken og våtrom er utført samt innredet kjeller med utleiedel. Arbeidet er utført i hovedsak ved egeninnsats.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

545 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er seksjonert og naboboligen har

adkomstrett over innkjørsel.

Det er gode solforhold, gårdsplassen er gruset og det er pent opparbeidet rundt huset med skjermende hekk mot naboer, plen og diverse beplantninger.

I første etasje har stuen utgang til en romslig markterrasse med paviljong - en fin løsning som gjør at man også kan nyte utvendig hygge på varme sommerdager med yr i luften. I andre etasje har det ene soverommet utgang til en takterrasse med fint utsyn over området. Det er god plass for sittegrupper, grilling og sosiale sammenkomster.

Det er gitt IG på en en ramme med å sette opp en bolig og seksjonere eiendommen.

Tomten blir på ca 545 kvm, men pr dags dato ikke endelig oppmålt. Kjøper kan derfor ikke klage og be om kompensasjon om det skulle vise seg at tomten blir litt mindre eller litt større ved endelig oppmåling.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt og barnevennlig området på Sørumsand i Sørum kommune, bare et steinkast fra dagligvarebutikker og Sørumsand vgs. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Fra eiendommen er det ca. 360 meter til Sørumsand stasjon, og det er også kort gangavstand til skoler, barnehager og spisesteder.

I sentrum finner du også utgangsstasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. På Frogner skole- og kultursenter, som ble åpnet i 2017, er det både filmvisning, konserter, teater og andre spennende oppsetninger.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Extra Sørumsand. Fokus butikkcenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, og holdeplass til begge ligger bare 360 meter unna. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Boligen ligger bare et steinkast fra Sørumsand videregående skole, og det er kort gangavstand til Sørumsand barneskole og Bingsfoss ungdomsskole. Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Konstruksjon:

Enebolig er bygget 1952 og bygget etter forskrift fra 1949.

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag av metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nymalt fasade. Det opplyses om at det er lektet ut 5cm med isolasjon i yttervegger i 1 etasje, samt utført vegger i kjeller med isolasjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fiberduk og dobbel leker i undertak. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Etablert terrasseplattning og takterrasse utgang soverom. Trekonstruksjon. Ny utetrapp i tre.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2022. Synlig grunnmursplast. Bygningen har betonggrunnmur. Støpt såle mot grunnforhold. Det er senket gulv i kjeller og lagt isolasjon, plastsperre og vannbåren varme i gulv. Forstøtningsmurer er av betongstein. Skrående tomt. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig



vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Utvendige vannledninger er fra 2022. Rør fra 2022 er frem til stoppekran i hagen og kum. Derfra og ned til offentlig kum er nyere enn byggeår, men alder på disse er ikke kjent. Vurdering for disse rørene er fra 2022.

Lovlighet  
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger  
Innredet kjeller med utleiedel er ikke med godkjent bruksendring.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport med befæringsdato 08.08.24 og rapportdato 19.08.24 utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning.

#### Verditakst

Kr 7 000 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Alle bad er nye.

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

- 2023, Alt er nytt

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ja. Nytt

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

- Svoger Bygg, Bare rør & Service AS, Elektro-Team.

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

- Ja. Overgang, gammel mur mot ny ved kjeller inngang.

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

- Ja. Var noe fukt ved luftekanal loft.

Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

- Nytt nedløp ved kjeller inngang.

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

- Egen innsats

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner

- Ja. Nytt Anlegg. Arbeid utført av Elektro - Team AS

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Nytt sikringsskap i garasje m/ mulighet for El-lader.

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

- Ja. Tomten skal seksjoneres.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

- Ja.

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos

byggningsmyndighetene?

- Klatgjort for søknad.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. MHI-Des ca. 35/des -april ca. 70.

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

- Ja. Bygget ut gammel bod til inngangsparti i kjeller.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Har ikke søkt om inngangsdør kjeller.

#### Innhold

1. etasje: Entré, wc-rom, trapperom og kjøkken/stue.

2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.

U. etasje: Entre, trapperom, bad, vaskerom/bad, kjøkken og stue.

Kort fortalt

- Nyoppusset bolig m/høy standard.

- Kjøkken og våtrom er nye i 2023.

- Utvendig adkomst til kjelleren.

- Kjøkken, stue og bad i kjelleren.

- Dobbeltgarasje med motorisert port.

- Solrik markterrasse med paviljong.

- Takterrasse med fint utsyn.

- Flislagt entré med dør til toalett.

- Kjøkken med integrerte hvitevarer.

- Stue med peisovn og spiseplass.

- En kjellerstue gir ekstra spillerom.

- Tre flislagte bad og et gjestetoalett.

- Opplegg for vaskemaskin på bad.

- Tre soverom i boligens andre etasje.

- Sikringsskap med automatsikringer.

- Vannbåren varme i gulvene.

- Fliser, laminat og innfelte spotter.

- Tak, renner og nedløp nytt i 2011.

- Drenering og rør er nye i 2022.

- Varmtvannsbereider var ny i 2023.

- Fasaden lektet ut 5 cm og nylig malt.

Entré

Fra gruslagt gårdsplass går det trapp opp til et overbygget inngangsparti med belysning. Trappen var ny i 2022 og en solid teakdør fører inn i entreen.

Entreen og trappegangen gir et meget godt førsteinntrykk og en liten smakebit på den gjennomførte stilen som preger boligen.

Entreen har lyse fliser, slette vegger malt i en moderne farge og innfelte LED-spotter i himlingen.

Det er dør til toalettrom og åpen løsning inn til trappegangen. Her er det lyst laminatgulv og for øvrig samme stil som i entreen. Vannbåren varme i gulvene tørker opp etter våte klær og sko.

Trappeløpet svinger seg opp til andre etasje og ned i kjelleren. Det er verdt å merke seg at kjelleren har utvendig adkomst på siden av boligen. Ytterdøren fører inn i en entré, holdt i akkurat samme stil som første etasje.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i egen sone, er nytt i 2023 og har en velutstyrt innredning fra Sigdal i U-form. Dette gir svært god benke- og lagringsplass. Det er lyse, stilrene fronter, påkostede benkeplater i granitt og en underlimt oppvaskkum i kompositt med sort armatur.

Det er integrert stekeovn i god arbeidshøyde, samt induksjonstopp, oppvaskmaskin og et kjøøl/frys.



Ventilatoren er vegghengt. Sonen har lyst laminatgulv med flytende overgang til stuen, vannbåren gulvvarme, vegger malt i en moderne farge og innfelte LED-spotter i himlingen.

#### Kjøkken 2

Kjøkkenet i kjelleren er nytt i 2023. Innredningen har lyse, slette fronter, laminerte benkeplater i lys utførelse og en nedfelt oppvaskkum i kompositt med sort blandebatteri. Hvitevarer er foreløpig ikke montert og det er naturlig avtrekk. For øvrig har rommet lyst laminatgulv, vannbåren gulvvarme, vegger malt i en moderne farge og innfelte LED-spotter i himlingen.

#### Stue

Boligen har en romslig stue som naturlig deles i tre soner. Dette gir god plass for sofagruppe, tilhørende møblement og et spisebord. En hyggelig møteplass hvor en moderne peisovn lager kos og varme på kjølige dager. Vannbåren gulvvarme skaper ytterligere komfort.

Stuen har rikelig med vinduer, slik at det hele blir lyst og trivelig. I den ene enden er det tofløyet dør til en terrasse hvor de gode solforholdene kan nytes fullt ut. Stuen har lyst laminatgulv med flytende overgang mellom sonene. Veggene er malt i en moderne farge og det er innfelte LED-spotter i himlingen.

#### Kjellerstue

Underetasjen har utvendig adkomst, samt entré, kjøkken, stue og bad. Her ligger alt til rette for egen ungdomsavdeling eller et mer privat krypinn for overnattingsgjester. Stuen har god plass for sofa og tv-møblement. Det er lyst laminatgulv, vannbåren gulvvarme, veggene er malt i en moderne farge og

det er innfelte LED-spotter i himlingen.

#### Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad, et bad/vaskerom og et toalettrom. Alle rommene er renovert i 2023 med et lekkert resultat. Hovedbadet ligger i andre etasje og har adkomst fra soveromsgangen. Det er gulvfliser med historisk mønster, kledelige veggfliser, varmekabler i gulvet og innfelte LED-spotter i himlingen. Rommet har mekanisk avtrekksvifte.

Det er speil med integrert belysning, heldekkende servant i sort utførelse og underskuffer i treimitasjon. Videre er det vegghengt toalett, samt et frittstående designbadekar med hånddusj. Sorte detaljer på badekaret gjør det lille ekstra.

#### Bad 2

Det andre badet ligger i kjelleren og har adkomst fra kjøkkenet. Badet har samme fliser som hovedbadet, vannbåren varme i gulvet og innfelte LED-spotter i himlingen. Rommet har mekanisk avtrekksvifte.

Det er speil, heldekkende servant på hvitt skuffemøblement og et vegghengt toalett. Det er også et dusjhjørne med innsvingbare dører, hånddusj og deilig regnfallsdusj. Sort dusjarmatur og sorte detaljer på dusjhjørnet setter prikken over i-en. Badet har opplegg for vaskemaskin.

#### Toalettrom

Toalettrommet ligger i første etasje og har adkomst fra entreen. En kjærkommen løsning for familier med små barn. Det er flislagt gulv, elektrisk gulvvarme, lysmalte vegger og servant på hvitt skapmøblement. Toalettet er vegghengt.

#### Vaskerom/bad

Vaskerom/bad ligger i kjelleren og har adkomst fra trappegangen. Her er det lyse fliser på gulv og vegg, vannbåren gulvvarme og innfelte LED-spotter i himlingen. Rommet har mekanisk avtrekksvifte.

Langs den ene siden i rommet er det speil med integrert belysning og heldekkende servant på hvitt skuffemøblement. I tillegg er det et stilig dusjhjørne med mosaikkflis, innsvingbare glassdører, hånddusj og deilig regnfallsdusj. Også dette med sorte detaljer. På motsatt vegg er det en lang arbeidsbenk med underskap og nedfelt kum. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom

Eneboligen har tre gode soverom. Rommene ligger i andre etasje, har lyse laminatgulv, vegger malt i en moderne farge og innfelte LED-spotter i himlingen. Dessuten har ett av rommene utgang til en balkong med fint utsyn over området.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nymalt fasade. Det opplyses om at det er lektet ut 5cm med isolasjon i yttervegger i 1 etasje, samt utforet vegger i kjeller med isolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig 3 panelbord ved terrassedør med enderåte. Blemmer er stedvis i maling da det er malt med linolje tidligere.

##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fiberduk og dobbel lekter i undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjon/kryploft er av typen sperrekonstruksjon. Bordet under tak, der det er brukt tidligere forskalingsbord fra støping av grunnmur eller lignende. Det er flis og innblåst isolasjon som isolering av konstruksjonen.

##### Utvendig > Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasseplattning og takterrasse utgang soverom. Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Sinkbeslag på takterrassen er eldre og trolig fra byggeår.

##### Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.



Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater på vegg og fliser på gulv. Servant med underskap. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Det er parkering i en dobbelgarasje på ca. 38 kvm med dobbel leddport i tre og motorisert åpner. Garasjen har nytt elektrisk inntak, nytt sikringsskap og det har nylig vært service på portåpneren. Øvrig parkering skjer på gårdsplassen og etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen ligger i ett område som anses som moderat/lav.

#### **Diverse**

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

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.

Tomten er seksjonert og naboboligen har adkomstrett til sin tomt via innkjørsel.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med elektrisitet, vannbåren gulvvarme og vedfyring. Det er vannbåren varme i kjeller og første etasje, samt varmekabler på badet i andre etasje. Det suppleres med en peisovn fra 2023 i stuen. Det er installert varmepumpe type luft til vann. Luftbehandling skjer ved naturlig og mekanisk ventilasjon. Varmepumpen får helt ny innerdel. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og var ny i 2023. Utvendige avløpsledninger, utvendige vannledninger, og rør frem til stoppekran i hagen og kum var nye i 2022. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom/bad i kjelleren.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 600 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 040

### **Kommunale avgifter år**

2022

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer mat/restavfall, feie-tilsynsgebyr, vann og avløp.

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 750

### **Eiendomsskatt år**

2022

### **Info formuesverdi**

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

### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 115, seksjonsnummer 1 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:

3205/246/115/1:

08.02.1950 - Dokumentnr: 331 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:115



Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:115  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1993 - Dokumentnr: 3605 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:115  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2023 - Dokumentnr: 1086451 -  
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Elektronisk innsendt

08.08.2023 - Dokumentnr: 842096 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 134/302

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligge

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Tomten er seksjonert. Nabobolig har adkomstrett inn til sin tomt via innkjørsel. Se vedtekter for sameiet for informasjon. Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

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

#### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag  
6 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger  
165 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

---

166 240 (Omkostninger totalt)  
181 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
184 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 766 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 781 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 784 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 166 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 22.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000,- .

Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Ansvarlig megler**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

14.10.2024



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Fru Natvigs vei 6, 1920 SØRUMSAND  
LILLESTRØM kommune  
# gnr. 246, bnr. 115, snr. 1



## Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.08.2024 Rapportdato: 19.08.2024 Oppdragsnr.: 18925-1332 Referansenummer: NZ1591

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Kenneth Richard Skovli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Enebolig over 3 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang stue og soverom til veranda og takterrasse. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med stedvis noe bruksslitasje.

Enebolig er bygget 1952 og bygget etter forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger.

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

### Enebolig - Byggeår: 1954

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nymalt fasade. Det opplyses om at det er lektet ut 5cm med isolasjon i yttervegger i 1 etasje, samt utforet vegger i kjeller med isolasjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fiberduk og dobbel lekter i undertak. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Etablert terrasseplattning og takterrasse utgang soverom. Trekonstruksjon. Ny utetrapp i tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen ligger i ett område som anses som moderat/lav. Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023 Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Boligen har malt tretrapp. Malte profilerte innedører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Membran er ca 15 mm opp ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har veggmontert toalett og badekar. Heldekkende servant med underskap. Speil med belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### Vaskerom/bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra dør. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap, speil. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i kjeller med glatte fronter. Laminat benkeplate. Komposit oppvaskkum. Noe gjenstående arbeide befaringsdagen. Hvitvarer er ikke montert. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitt benkeplate. Underlimt komposit utslagskum. Integrrert kjølfrysenskap. Oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn og nedfallet induksjonstopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte flater på vegg og fliser på gulv. Servant med underskap. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe typen luft til vann fra 2023. Utvendig del er fra 2018. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Etablert vannbåren varme i kjeller og 1 etasje. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i vaskerom/bad. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 2022. Synlig grunnmursplast. Bygningen har betonggrunnmur. Støpt såle mot grunnforhold. Det er senket gulv i kjeller og lagt isolasjon, plastsperre og vannbåren varme i gulv. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Utvendige vannledninger er fra 2022. Rør fra 2022 er frem til stoppekran i hagen og kum. Derfra og ned til offentlig kum er nyere enn byggeår, men alder på disse er ikke kjent. Vurdering for disse rørene er fra 2022.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 700 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Innredet kjeller med utleiedel er ikke med godkjent bruksendring.

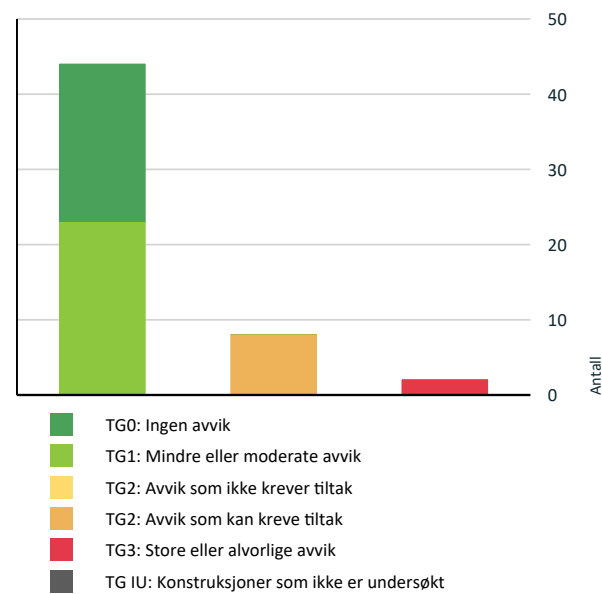
#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



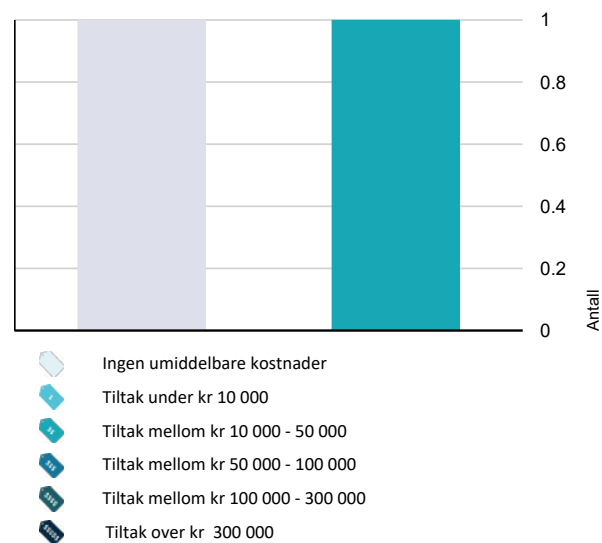
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Oppsatte prisestimer er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1954

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse  
Ikke bebodd

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



#### TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall

Årstall: 2011

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Nymalt fasade. Det opplyses om at det er lektet ut 5cm med isolasjon i yttervegger i 1 etasje, samt utforet vegger i kjeller med isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig 3 panelbord ved terrassedør med enderåte. Blemmer er stedvis i maling da det er malt med linolje tidligere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skitte bord med råte. Blemmer vil ikke forsvinne uten at panelbord skiftes på fasaden.



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Fiberduk og dobbel leker i undertak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon/kryploft er av typen sperrekonstruksjon. Bordet under tak, der det er brukt tidligere forskalingsbord fra støping av grunnmur eller lignende. Det er flis og innblåst isolasjon som isolering av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er noe fukskjolder rundt pipe. Noe høye verdier ved måling men ikke så mye at det er fare for råte eller annen skade. Takkonstruksjonen er over 40 år med tanke på medgått brukstid.

## TO 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1980

Kilde: Eier

## TO 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TO 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

## TO 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasseplattning og takterrasse utgang soverom. Trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Sinkbeslag på takterrassen er eldre og trolig fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## TO 1 Utvendige trapper

Ny utetrapp i tre.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen ligger i ett område som anses som moderat/lav.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn fra 2023

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

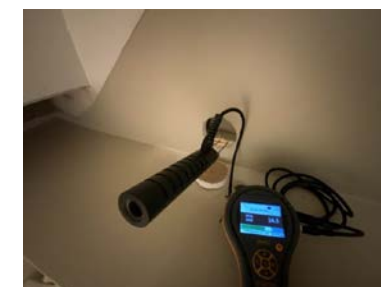
Mangler en synlig side på pipestokk.

### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

Årstall: 2023

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

#### Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling



## Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm fra dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap, speil.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.

## Tilstandsrapport

### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### 1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### KJELLER > VASKEROM/BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.



## Tilstandsrapport

### 2.ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Membran er ca 15 mm opp ved dørterskel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### 2.ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett og badekar. Heldekkende servant med underskap. Speil med belysning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### 2.ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse og konstruksjonen ikke er over 5 år.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Granitt benkeplate. Underlimt kompositt utslagskum. Integreert kjølfrysescap. Oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn og nedfelt induksjonstopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## KJELLER > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i kjeller med glatte fronter. Laminat benkeplate. Kompositt oppvaskkum. Noe gjenstående arbeide befaringsdagen. Hvitvarer er ikke montert.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJELLER > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte flater på vegg og fliser på gulv. Servant med underskap. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Årstall: 2023

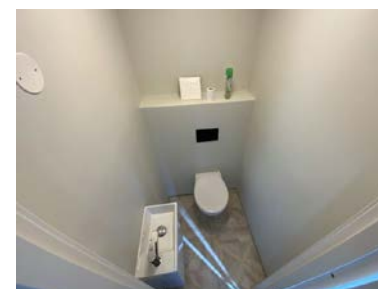
Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til vann fra 2023. Utvendig del er fra 2018.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## TG 1 Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme i kjeller og 1 etasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i vaskerom/bad. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

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

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2023 Hele anlegget er lagt nytt innvendig.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

- 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

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

Ja

- 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?

Nei

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### 1 TG 1 Drenering

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

Dreneringen er fra 2022. Synlig grunnmursplast.

Årstall: 2022



### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt såle mot grunnforhold. Det er senket gulv i kjeller og lagt isolasjon, plastsperre og vannbåren varme i gulv.

### 1 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### 1 TG 3 Terrengforhold

Skrående tomt.

**Vurdering av avvik:**

- Terreng faller inn mot bygning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Utvendige vannledninger er fra 2022. Rør fra 2022 er frem til stoppekran i hagen og kum. Derfra og ned til offentlig kum er nyere enn byggeår, men alder på disse er ikke kjent. Vurdering for disse rørene er fra 2022.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje med sadlet tak. Tekket med betongtakstein. W- takstoler. Yttervegger i uisolert bindingsverk og murte lecablokker. Hel dobbel leddport i tre med el, portåpner. Støpt såle. Garasjen anses å ha tiltenkt funksjon. Se øvrig forutsetninger vedørende vurdering av garasjen. Nytt elektrisk inntak til garasjen og nytt sikringsskap. Service på el, portåpner.

## Konklusjon og markedsvurdering

#### Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m<sup>2</sup>/172 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Entré, 3 Trapperom, Stue/kjøkken, Toalettrom, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 700 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

7 000 000

### Konklusjon markedsverdi

7 000 000

#### Markedsvurdering

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

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hans Hammerens vei 13 ,1920 SØRUMSAND 167 m <sup>2</sup> 2012 4 sov	04-03-2019	7 200 000	7 700 000	0	7 700 000	46 108
2 Toppen 1A ,1920 SØRUMSAND 160 m <sup>2</sup> 2009 3 sov	07-08-2022	7 000 000	7 000 000	0	7 000 000	43 750
3 Idrettsveien 5 ,1920 SØRUMSAND 192 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	19-03-2023	8 290 000	8 100 000	0	8 100 000	42 188
4 Turbinveien 31 ,1920 SØRUMSAND 179 m <sup>2</sup> 1948 3 sov	17-04-2023	6 990 000	6 900 000	0	6 900 000	38 547
5 Skriverveien 22 ,1920 SØRUMSAND 221 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	01-02-2023	8 200 000	7 500 000	0	7 500 000	33 937

#### Om sammenlignbare salg

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



## Beregninger

### Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt og eiendomsskatt er ikke opplyst	Kr.	
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 700 000</b>
--	------------	------------------

## 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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

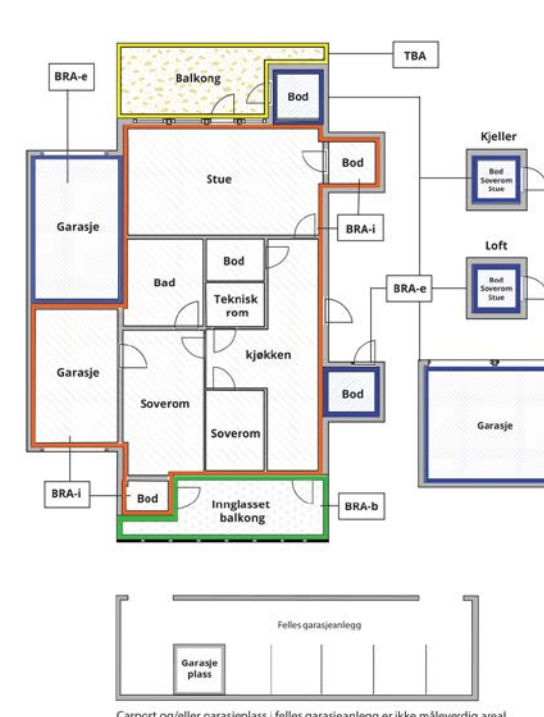
### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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 garasjelekk er ikke måleverdig areal

<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	69			69	15		69
2.Etasje	45			45	5	6	51
Kjeller	58			58			58
<b>SUM</b>	<b>172</b>				<b>20</b>	<b>6</b>	<b>178</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>172</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Trapperom , Stue/kjøkken , Toalettrom		
2.Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom/bad, Stue , Kjøkken , Entré , Bad		

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Innredet kjeller med utleiedel er ikke med godkjent bruksendring.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Alle overflater, kjøkken og våtrom er utført samt innredet kjeller med utleiedel. Arbeidet er utført i hovedsak ved egeninnsats.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### 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)		
1. Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	172	0
<b>Garasje</b>	0	38



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Øyvind Nåmo Rønning Kenneth Richard Skovli	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	246	115		1	1089.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET TOTAL AREAL FOR SEKSJONERT TOMT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fru Natvigs vei 6

#### Hjemmelshaver

Bare Rør & Service AS

#### Kommentar

Eierandel  
134 / 302

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i sentrum av Sørumsand med kun få minutters gange til lekeplass, fotballbane, matbutikker og tog/bussholdeplass.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

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

#### Tinglyste/andre forhold

Tomten er seksjonert før salg.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 850 000	2022

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Registrert som tatt i bruk	Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet		Nei
Eier			Fremvist		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NZ1591>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

Er det påbod?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig \_\_\_\_\_

Når kjøpte du boligen? 1 MAI 2022 Hvor lenge har du bodd i boligen? \_\_\_\_\_

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/hustforsikring? LY FORSIKRING Police/avtalenr. 294873.2

Selger 1 Firmaavn Bare rør & service M/S Etternavn \_\_\_\_\_

Selger 2 Firmaavn \_\_\_\_\_ Etternavn \_\_\_\_\_

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse ALLE BAD ER NYE
- Redegjør for årsstilt og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2023 ALT ER NYTT
- Er tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse SVOGER BYGG, BARE RØR & SERVICE M/S, ELEKTRO-TEAM
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Er fortlødet byggesøkt?  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløps vann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspådrag):

- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse BAKE RØR & SERVICE M/S
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse OVERGANG GAMMEL MUR MOT NY VED IGJELLEK INGANG
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse VAR NOE FUKT VED LUFTEKANAL LOFT
- Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT NEDLØP VED Igjeller inngang
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse EGEN INNSATS
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT ANLEGG
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse ELEKTRO-TEAM M/S
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse NYTT EL ANLEGG
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar NYTT SIKRINGSSKAP I GARASJE W/MULIGHET FOR EL-LADER
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse TOMTEN SKAL SEKSJONERES

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørspådrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med uteledele, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BODS I SAMEIE/BORETTSLAG/SOLUSAKSIESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjegglore i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 boligselgerforsikringsstilbud. 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når selget skjer som ledd i såreles næringsvirksomhet/er en næringsvirksomhet
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
  - ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

Ved øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsvirksomhet, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 9/6-2023

Sted OSLO

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

*Karl Sleick*

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



# VEDTEKTER

## Fru Natvigs vei 6

### Sameiet

Sameiets navn: Fru Natvigs vei 6  
Adresse: Fru Natvigs vei 6A og B, 1920 Sørumsand  
Gårdsnummer: 246  
Bruksnummer: 115  
Sameiet består av 2 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

### Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin bruksenhet og deler av fellesarealet. Fordelingen av den eksklusive bruksretten av fellesarealene legges ved som en illustrasjon med vedtektene. Grensen er markert med rødt for å illustrere den enkeltes seksjonseiers eksklusive bruksrett. På eiendommen kommer dette tydelig frem med rett linje fra langsiden til garasjen og med mur og tuja.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Styret består av en representant fra hver seksjonseier.

Årsmøtet holder hvert år innen utgangen av juni.

### Bruk og vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Hver seksjonseier har den fulle og hele plikt til å vedlikeholde og reparere sitt hus.

Dette omfatter blant annet:

- vinduer og ytterdører.
- Konstruksjoner som gulv mot grunn, yttervegger og tak.
- Eventuelle arealer som hver enkelt seksjon har midlertidig enerett til å bruke.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, m.m. og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

### Sameiet i fellesskap:

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner (som ingen har enerett til å benytte), forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierne har likt ansvar på brøyting av veien inn og ut av sameiet. Brøyting av snø skal ikke være til hinder eller til sjenanse for de andre seksjonseierne.

### Ordensregler

Seksjonseierne plikter å følge kommunens forskrifter for nattero og støy.

### Parkering

Parkeringsplasser skal bare benyttes til parkering av bil, annet motorisert kjøretøy, tilhengere og sykler.

Seksjonseiere og besøkende/gjester skal ikke parkere på en slik måte at det er til hinder for de andre i sameiet.

### Veirett

Seksjonseierne har veirett for å kjøre inn og ut av eiendommen, selv om veien er en del av bruksretten til seksjonseieren.

# Nabolagsprofil

Fru Natvigs vei 6 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 50 lokalkjente

Illustrasjon av eksklusiv bruksrett:



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚍 Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	6 min 🚶 0.5 km
🚍 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 🚶 0.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 533 elever, 29 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 🚶 0.3 km

## Ladepunkt for el-bil

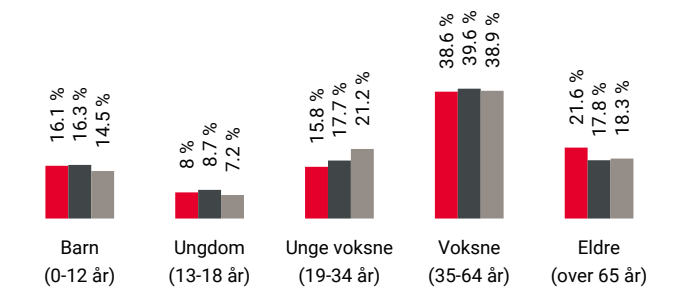
🚗 Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	2 min 🚶
🚗 Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	7 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

📐 Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	10 min 🚶 0.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	19 min 🚶 1.4 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	22 min 🚶 1.7 km



## Dagligvare


Coop Extra Sørumsand	1 min 🚶
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km


14.06.2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået  
Lite støynivå 98/100

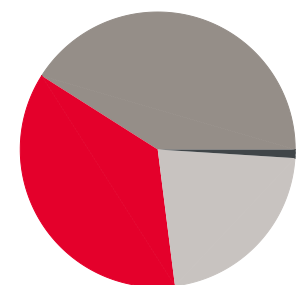
 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

## Sport





-  Bingsfoss ungdomsskole 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Sørumsand vgs. Ballbinge 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Trento Sørumsand 3 min 
-  Spent Sørumsand 4 min 

## Boligmasse

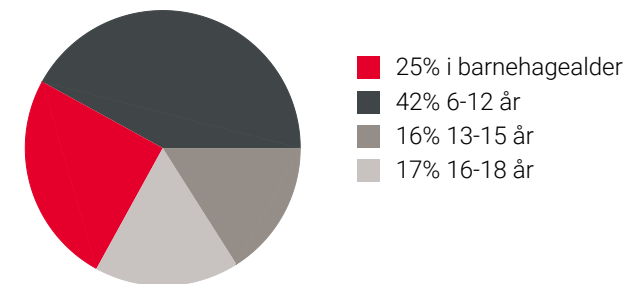


- 36% enebolig
- 1% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

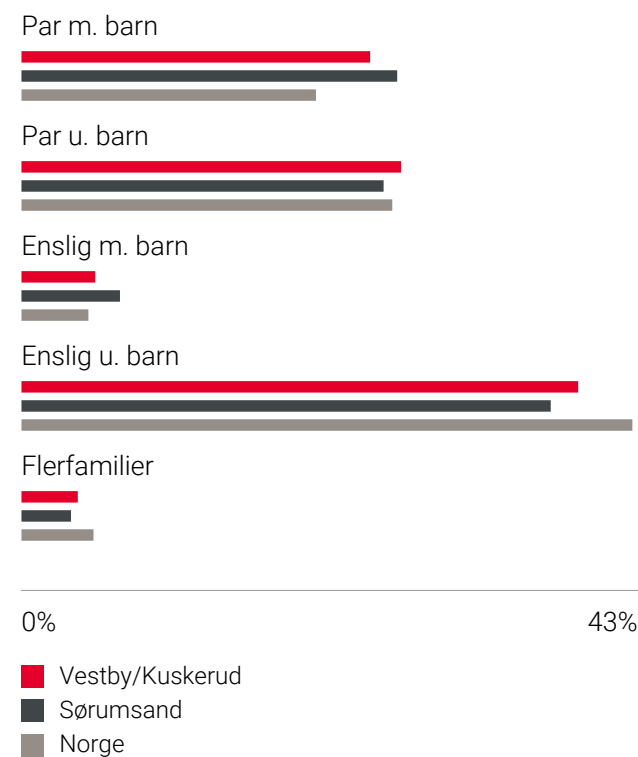
## Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter 1 min 
-  Boots apotek Sørumsand 1 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



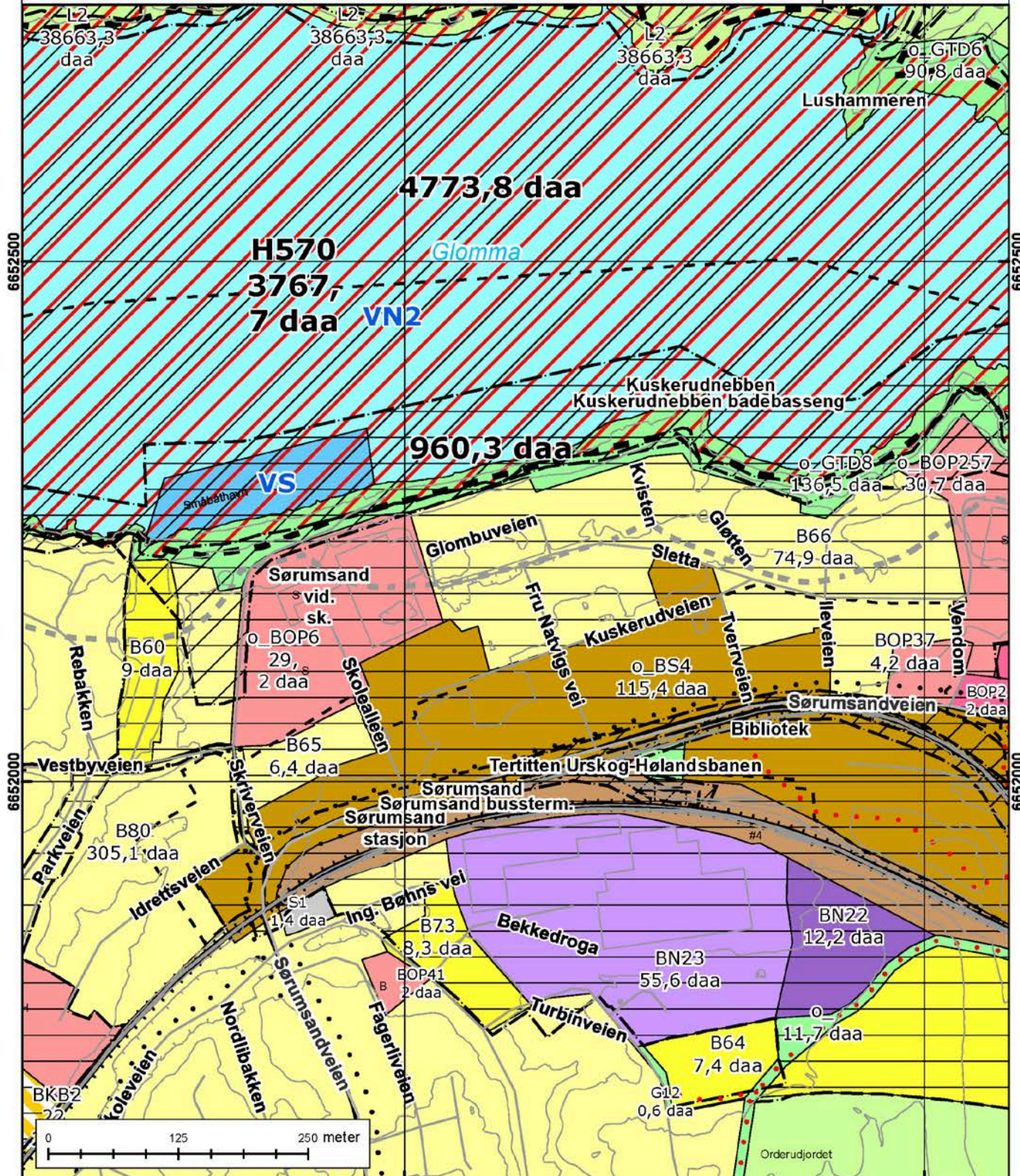




Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:5 000  
1 cm = 50 meter  
Produsert: 21.01.2022

- |  |               |  |                            |  |                    |
|--|---------------|--|----------------------------|--|--------------------|
|  | Hensynssone   |  | Bebyggelse - nåværende     |  | Faresone           |
|  | Tjenesteyting |  | Bebyggelse - fremtidig     |  | Båndleggingssone   |
|  | Grønnstruktur |  | Sentrumsformål - nåværende |  | Støysone           |
|  | LNFR-område   |  | Sentrumsformål - fremtidig |  | Byggegrense        |
|  |               |  | Hovedveg                   |  | Hovedveg framtidig |
|  |               |  | Markagrense                |  |                    |

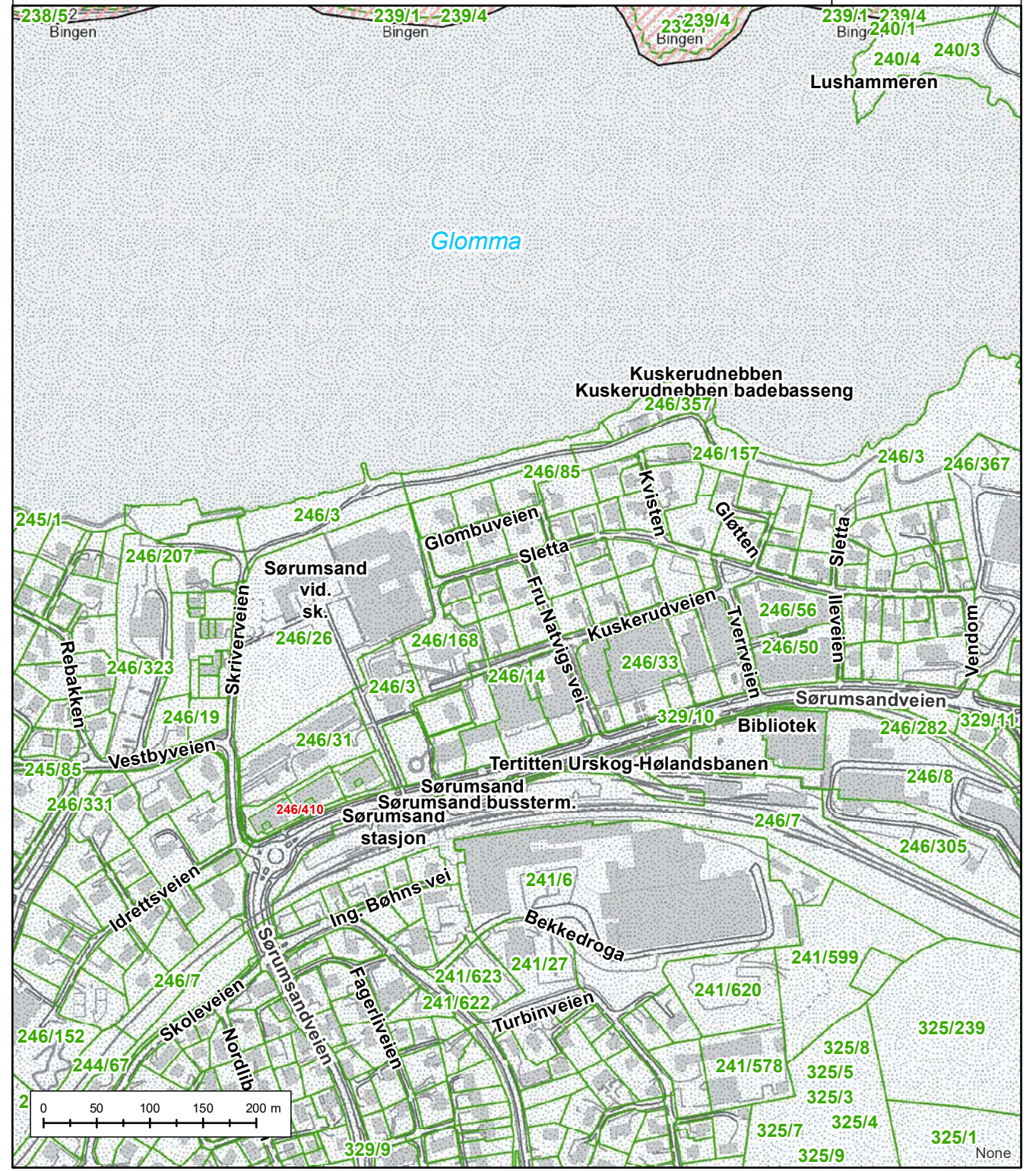


Koordinatsystem: UTM(EUREF89)  
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000  
1 cm = 50 meter  
Produsert: 21.01.2022  
Papirstørrelse: A4

Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense. Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker. Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU). Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.

- |  |                |  |  |
|--|----------------|--|--|
|  | Risikoklasse 5 |  | Påvist kvikkleire                            |
|  | Risikoklasse 4 |  | Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale |
|  | Risikoklasse 3 |  | Område under marin grense                    |
|  | Risikoklasse 2 |  | Eiendomsgrense                               |
|  | Risikoklasse 1 |  |  |



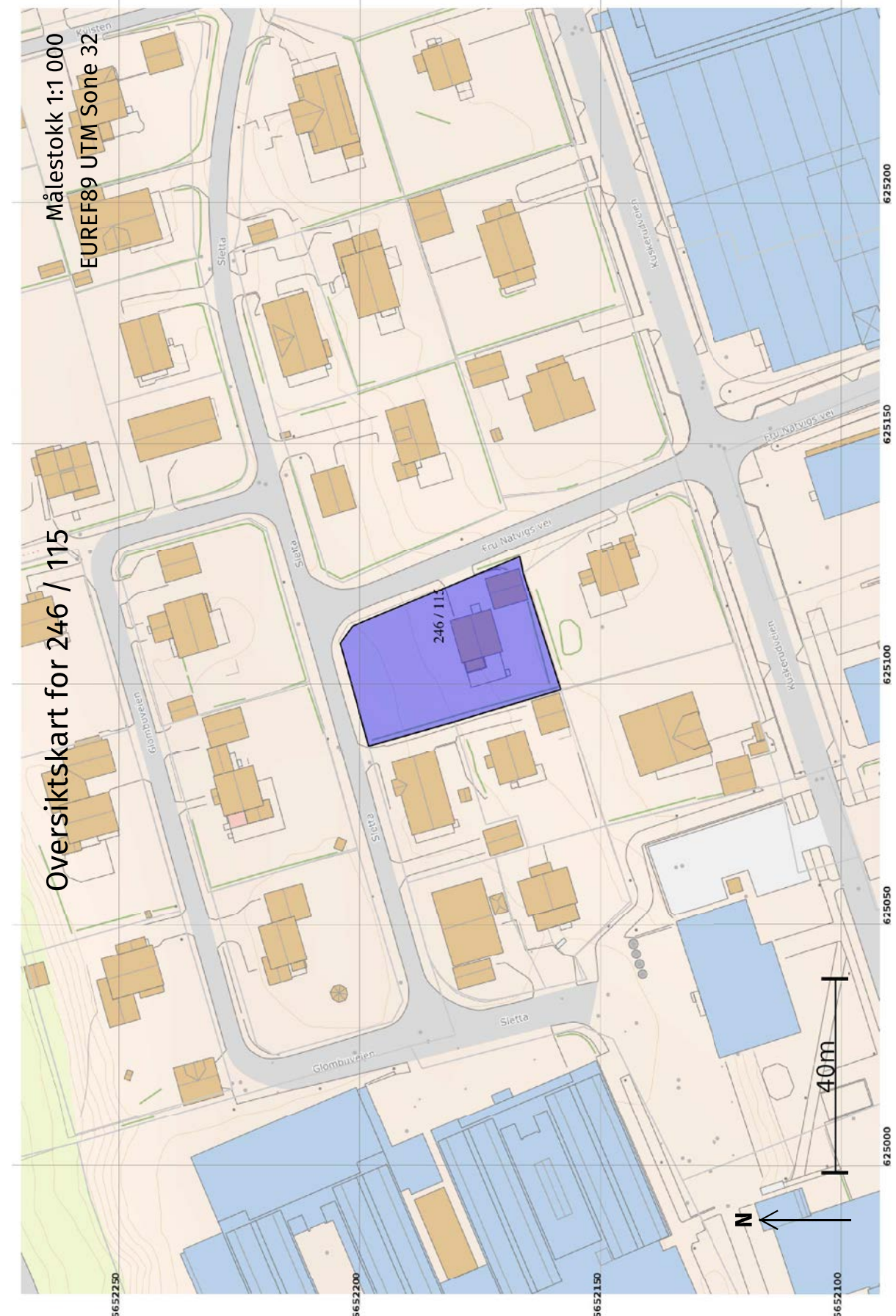


- |                           |                            |                |
|---------------------------|----------------------------|----------------|
| —•— Avløp felles          | —•— Spillvann privat/andre | ● Brannventil  |
| —•— Avløp felles privat   | --- Drensledning           | ■ Brønn        |
| — Gassledning             | — Fjernvarmeledning        | ⊠ Sluk         |
| — Overvannsledning        | — Fjernkjøleledning        | ○ Kum          |
| — Overvannsledning privat | ⊕ Spillvann tunell         | ▣ Basseng      |
| — Sigevannsledning        | — Tunell vann              | ⊙ Renseanlegg  |
| ↓ Fallretning             | — Vannledning              | ⊠ Sandfangskum |
| — Gassledning             | — Vannledning privat       | ■ Septiktank   |
| --- Drensledning          | — Vannledning NSB          | ⊠ Gassskum     |
| — Spillvann               |                            |                |

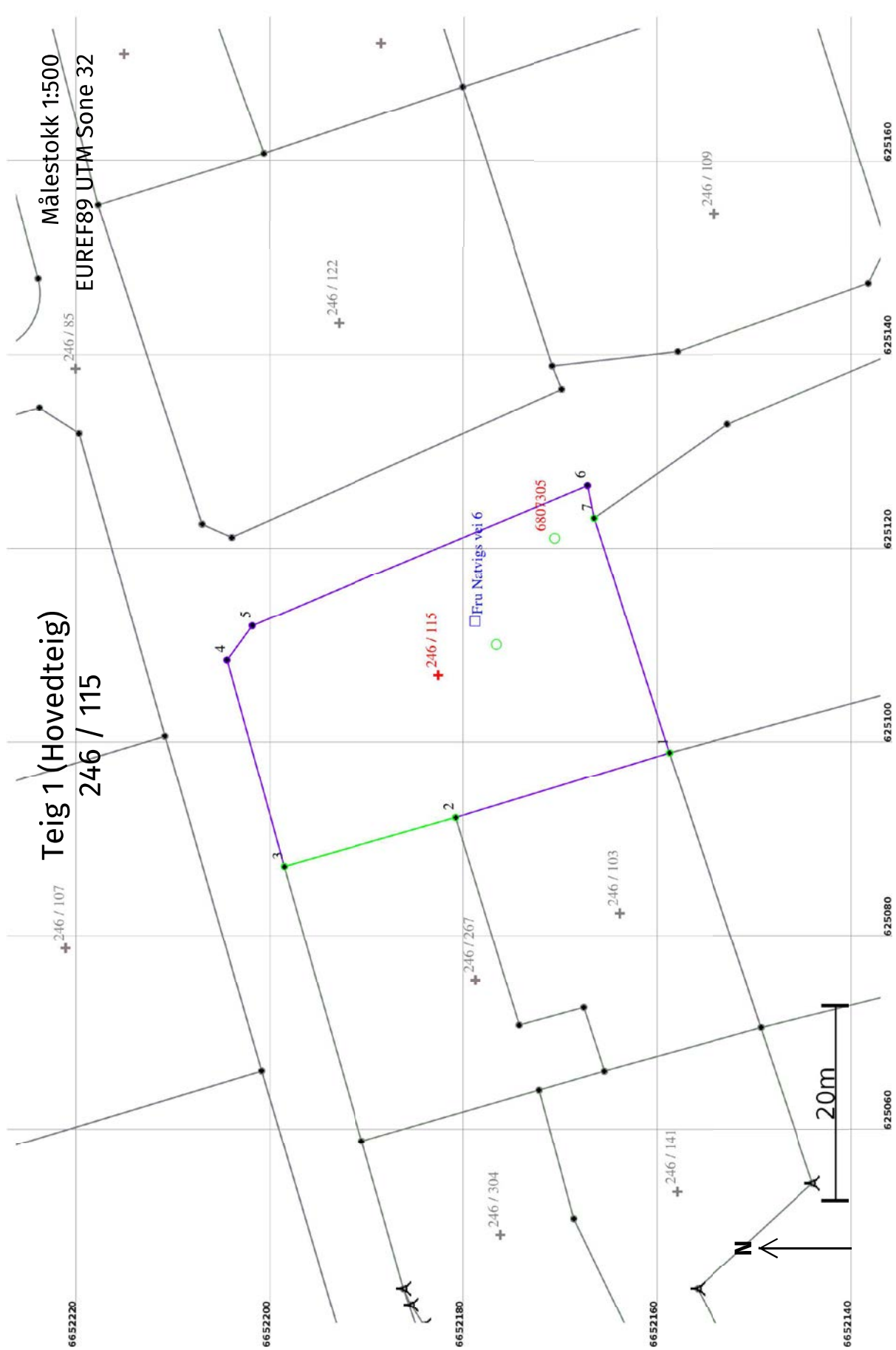
↑  
N

Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 21.01.2022

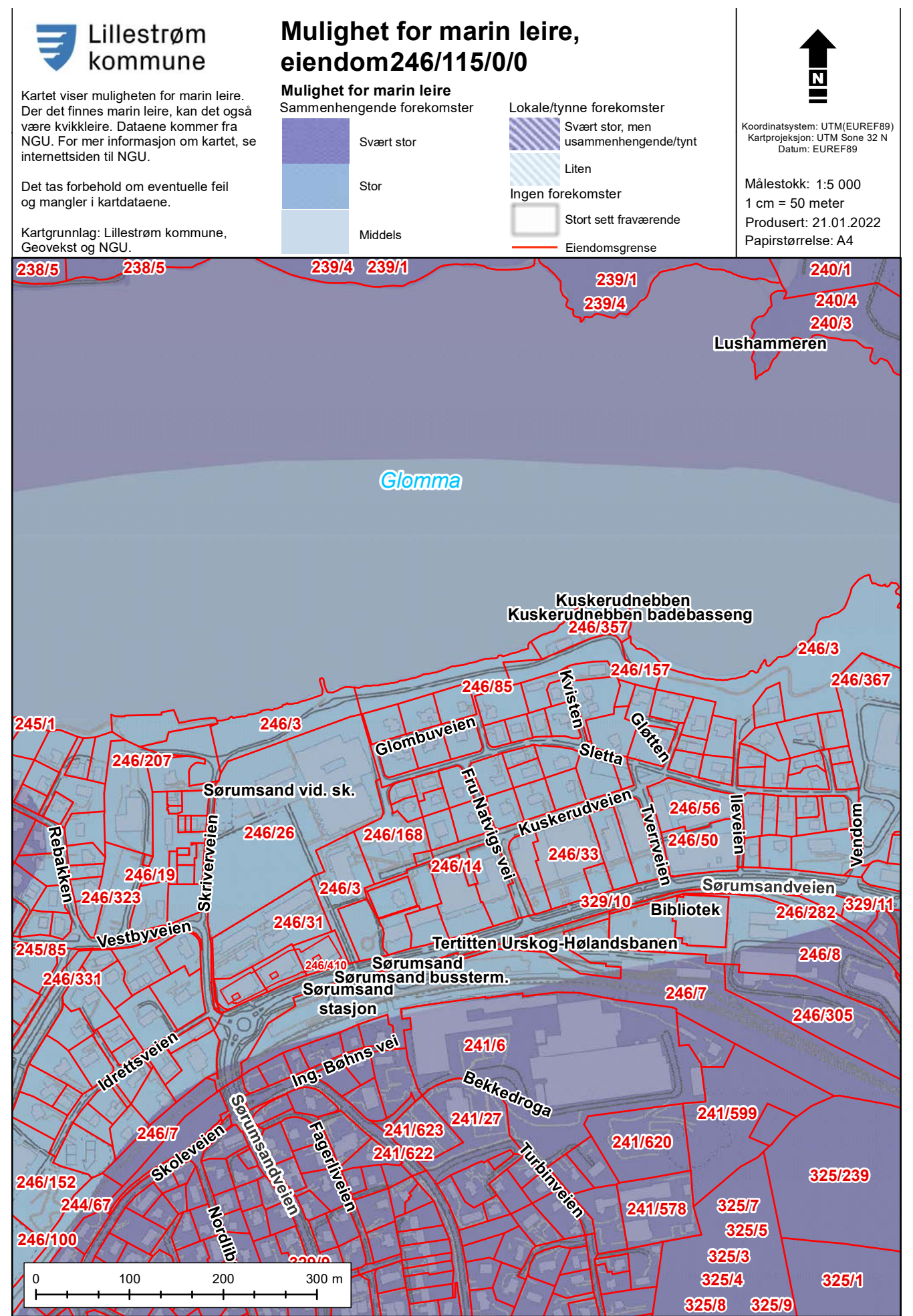






Side 6 av 7

21.01.2022 11:25



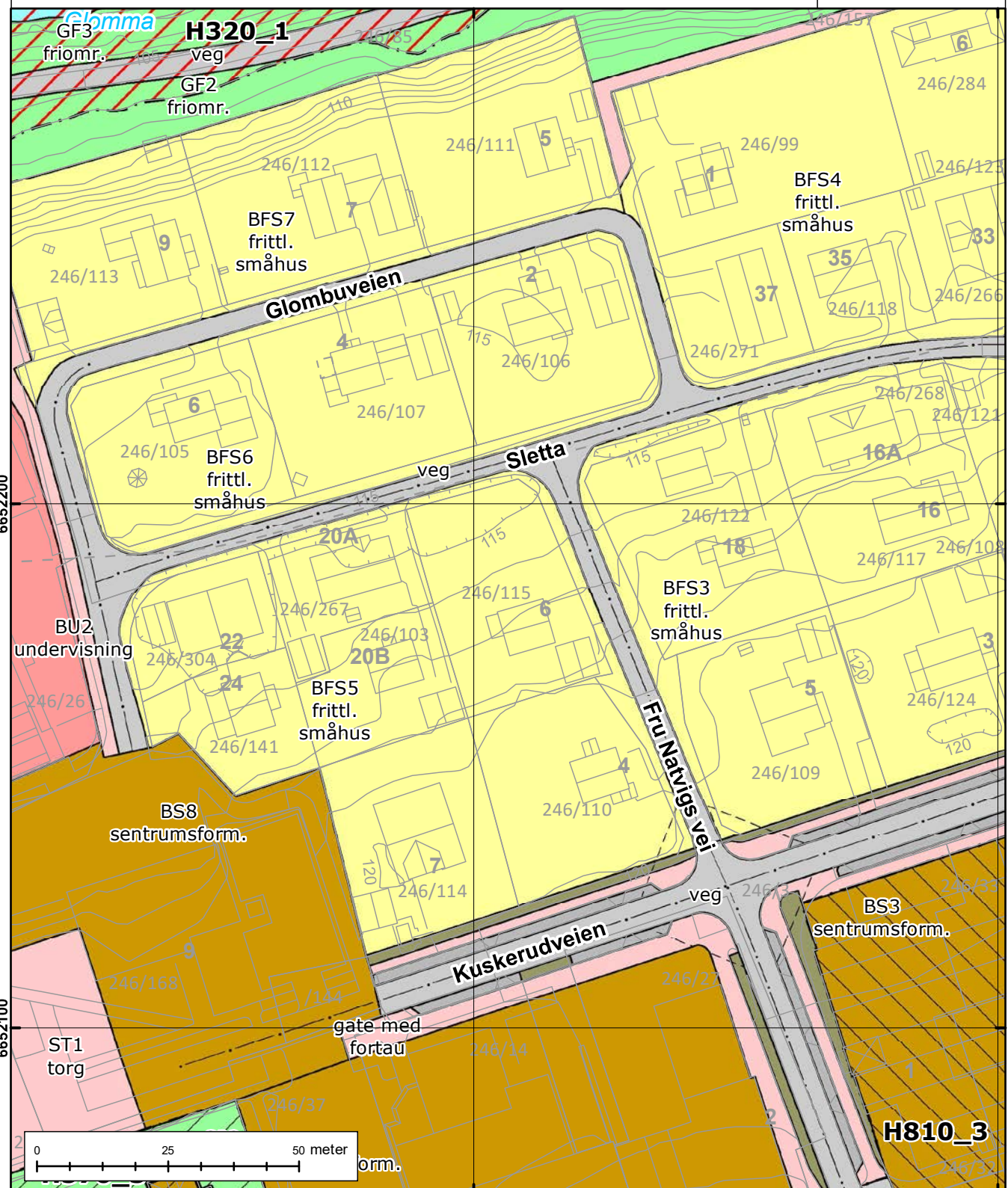


- Grønnstruktur
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Hensynssone
- Faresone
- Båndleggingssone
- Støysone
- Reguleringsplangrense
- Fareområdegrense
- Restriksjonssonegrense



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 21.01.2022



## Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 21.01.2022

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3030	Gårdsnr.	246	Bruksnr.	115	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Fru Natvigs vei 6								

### Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

### Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

### Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

### Kommentar

Ingen

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Ambita AS  
Infoland

875 alt. e-post: hege.halden@nrbr.no.

Med hilsen  
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet  
Seksjonsleder

Hege Halden  
Konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.*

Deres ref.: Arildset Jørgen André  
Arkiv: M71 Saksnr:  
Saksbehandler: Hege Halden  
Dato: 25.01.2022

### MEGLEROPPLYSNINGER

Kommune: 3030 Lillestrøm kommune  
Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr: 246 115 0 0  
Adresse: Fru Natvigs Vei 6

#### Skorsteinsløp: 9" Teglskorstein med luftekanal

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	1 Kjeller/Tak	1 løp	01.02.2021: Feiet	01.02.2021		

#### Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste tilsyn
Jøtul Peisovn	Ukjent	Stue Fru Natvigs Vei 6 H0101		27.03.2012 (Utført)
ama fyrkj. Sentralfyr	Ukjent	Fyrrom Fru Natvigs Vei 6 H0101		27.03.2012 (Utført)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon 911 89

#### Besøk oss på [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog Finn vår digitale postlenke på [www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt) Ved brann og ulykker, ring 110  
Telefon 67 91 04 00 E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no) Org.nr.: NO 976 634 438





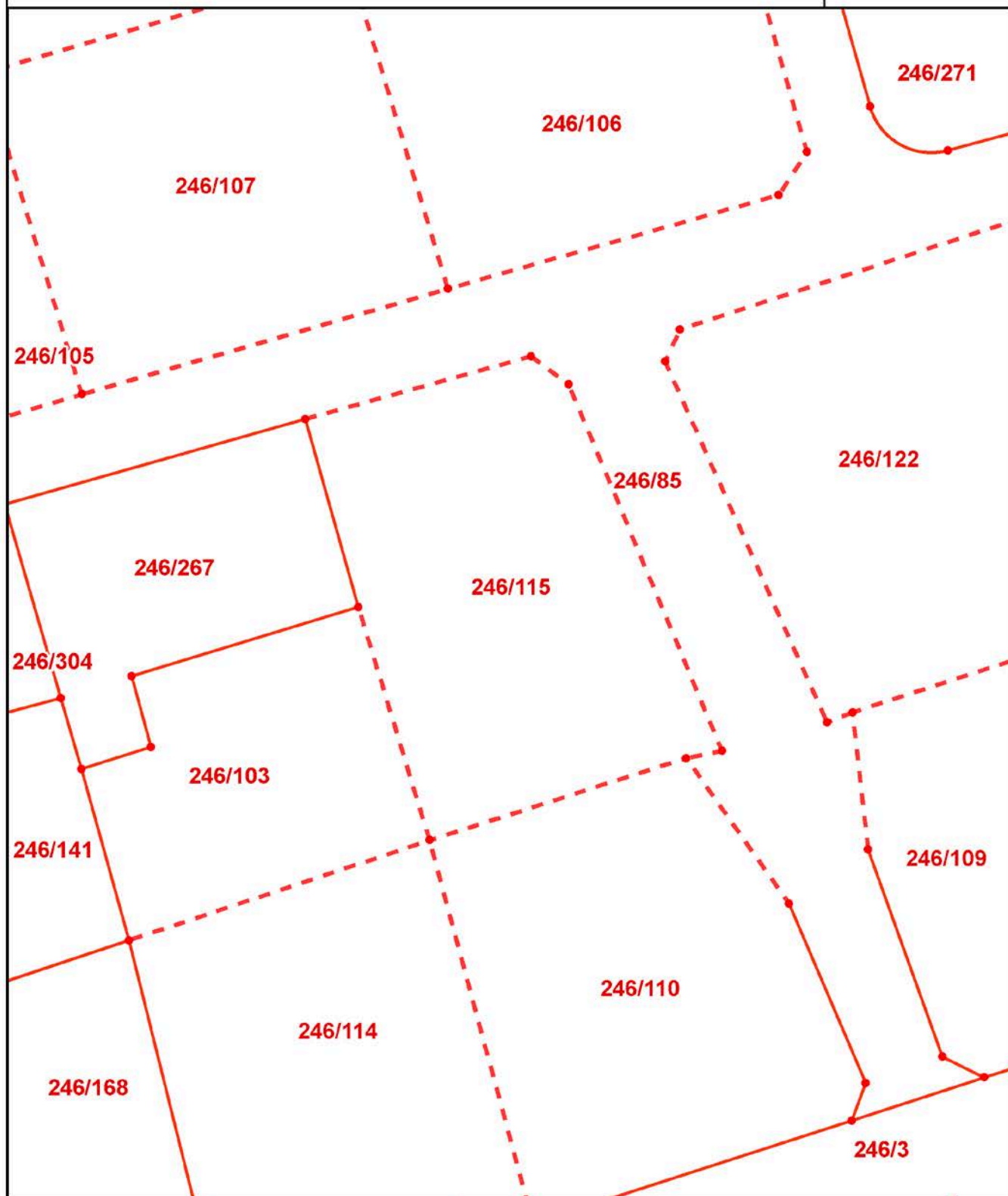
Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 21.01.2022

Kartet er ei utskrift av kommunens eiendomskart (matrikkelen).

Eiendomsgrenser og grensepunkt er angitt som innmålte eller ikke innmålte.

- Anleggseiendom
- Ikke innmålte grense
- Omtvistet grense
- Innmålte grensepunkt
- Innmålte grense
- Seksjoneringsgrense
- Eiendom med usikker plassering, utstrekning og areal



(Kommune)

**FERDIGATTEST**

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Kjell Arildset  
Villavegen 6  
1920 SØRUMSAND

Byggherre

Kjell Arildset  
Villavegen 6  
1920 SØRUMSAND

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Villavegen 6	46	115		

Deres søknad	Dato 1. mars 1986			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	garasje			
Behandling/vedtak	bygningsrådet	Vedtaks dato	Saksnr.	
		6.5.1986	98/86	

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

Ingen

**UNDERSKRIFT**

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sørumsand	18.11.1987	Sørumsand Kommune Byggesaksleder

<b>KOPI SENDT</b>	<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Adresse
		Kjell Arildset	
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sørn & Stenersen A/S, Oslo, 10-86



## 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 eigeendom (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, varmpumper 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil oppfordre til 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:** Fru Natvigs vei 6  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Oppdragsnummer:** 1106230099

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.10.2024

**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