

**aktiv.**



Idrettsveien 16, 1920 SØRUMSAND

**Rålekker halvpart av toppmoderne  
funkisbolig fra 2020. Utleiedel,  
integreert garasje, 3 utsøkte bad og  
flotte uteplasser.**



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

# Rålekker halvpart av toppmoderne funkisbolig fra 2020. Utleiedel og integrert garasje.

På jakt etter det lille ekstra? Idrettsveien 16 er en påkostet halvpart fra 2020, i det som kanskje er Sørumsands lekreste funkisbolig. Høy komfort, harmoniske farger og prima standard; her får man et gjennomført familiehjem med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og mye lys fra store vinduer. Sømløse overganger gir god flyt både inne og ute, der varme dager nytes til fulle på flotte terrasser.

Planløsningen går over tre etasjer, med godkjent utleiedel, separat vaskerom, eget medierom og tre nydelige bad i hoveddelen. Sammen med kjøkkenet danner stuen et lyst, luftig og lekkert allrom. Kjøkkenet har stor øy, god skapplass og integrerte hvitevarer. Det er fire soverom, ett i en privat masterfløy med eget bad og walk-in closet. Bilen parkeres i en integrert dobbelgarasje med elbillader.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 11 000 000,-	<b>Soverom:</b>	5
<b>Omkostn.:</b>	Kr 276 390,-	<b>Antall rom:</b>	8
<b>Total inkomk.:</b>	Kr 11 276 390,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 246, bnr. 153
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 525,-	<b>Snr.</b>	4
<b>Selger:</b>	Helene Sandberg Thomas Sandberg	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106260055
<b>Salgsobjekt:</b>	Tomannsbolig		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2020		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	280/285 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	2290 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	69
Egenerklæring .....	105
Nabolagsprofil .....	111
Kommuneplan .....	114
Eiendomsskatt .....	115
Adkomst til eiendommen .....	116
Vann og avløp .....	117
Kommunale gebyrer .....	118
Ferdigattest .....	120
Årsberetning .....	122
Vedtekter .....	123
Boligopplysninger .....	130
Budsjett 2026 .....	133
Budskjema .....	140

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 280 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 285 kvm

TBA: 161 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Underetasje

BRA-i: 70 kvm Trapperom, vaskerom/teknisk rom, medierom og garasje

BRA-i: 62 kvm Entré/sluse, stue/kjøkken, bad og soverom

#### 1. etasje

BRA-i: 94 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad til soverom og gjestebad

#### 2. etasje

BRA-i: 54 kvm Trapperom, bad og 3 soverom

BRA-e: 5 kvm Utebod

### **TBA fordelt på etasje**

#### Underetasje

30 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 1. etasje

95 kvm Terrasse- og balkongareal

#### 2. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert gjestebad i 1 etasje og etablert varmepumper og el-bilader.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2290 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Sørumsand idrettspark ligger i umiddelbar nærhet, og fra boligen kommer man seg raskt og enkelt til sentrum med togstasjon, butikker og spisesteder. Oppført i 2020 holder boligen en høy standard med rene linjer utvendig. Inne og ute glir sømløst over i hverandre, og med huset følger et gjennomført uteområde over flere nivåer.

Stuen forlenges av en herlig terrasse med fleksible soner, der man enkelt flytter seg etter solen gjennom dagen. Sonene skilles av brede trappetrinn, og med et areal på ca. 95 kvm er innredningsmulighetene utallige. Her skaper man enkelt et flott utemiljø, og terrassen innbyr til stille stunder, så vel som store, sosiale sammenkomster. Belysning er montert, og uteplassen har stikkontakt, glassrekkverk og levegg mot naboen.

Innfelt belysning langs rekkverket gir mulighet for rosa lys på kvelden. Det er trapp ned til et singlet uteareal med samme type lys, grønne plenflekker og innslag av store, lyse fliser. Flisene danner en gangvei til hovedinngangen. Uteområdet har en liten markterrasse, og dagens eiere har satt opp en jacuzzi for lange, sosiale kvelder. Både på opp- og nedsiden av huset har eiendommen en asfaltert gårds plass med gode muligheter for parkering.

På inngangssiden er det trapp opp til et hageareal med gangsti og tråkkheller av plen. Området består hovedsakelig av singel, med diverse beplantning og et høyt gjerde i tomtegrensen. Et område er satt av til trampoline eller en koselig sitteplass. Fra gangen i 2. etasje er det utgang til en luftig terrasse på ca. 36 kvm. Terrassen er delvis overbygd, utstyrt med downlights, markise og stikkontakter.

Her er det høyt under taket, og glassflater langs rekkverket bidrar til godt utsyn over nærområdet. På enden er det en romslig bod for praktisk lagring utendørs, og størrelsen gir terrassen ulike soner for fleksibelt bruk. Hybelen har en egen terrasse i forlengelse av stuen. Uteplassen er meget romslig, med god plass til både lounge, spisebord og solsenger. Det høye gjerde fortsetter helt ned hit, og danner en levegg for fin skjerming.

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum,

Fet og Skedsmo. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

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 friluftssinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Rema 1000, Kiwi og Extra. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger nær boligen, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min. 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.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

##### **Barnehager**

Idrettsparken barnehage - 2 min gange

Sørumsand barnehage - 9 min gange

Sennerud Fus barnehage - 17 min gange

##### **Skoler**

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min gange

Sørumsand videregående skole (Videregående) - 5 min gange

#### Sport og trening

Sif-hallen - 7 min gange

Aktivitetshall, tennis - 0.4 km

Sørumsand idrettspark - 5 min gange

Ballspill, fotball, sandvolleyball, tennis mm - 0.4 km

Trento Sørumsand - 7 min gange

Spent Sørumsand - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### Barnehager

Idrettsparken barnehage - 2 min gange

Sørumsand barnehage - 9 min gange

Sennerud Fus barnehage - 17 min gange

#### Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min gange

Sørumsand videregående skole (Videregående skole) - 5 min gange

#### Sport og trening

Sif-hallen - 7 min gange

Aktivitetshall, tennis - 0.4 km

Sørumsand idrettspark - 5 min gange

Ballspill, fotball, sandvolleyball mm. - 0.4 km

Trento Sørumsand - 7 min gange

Spent Sørumsand - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### **Bygningssakkyndig**

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

TOMANNSBOLIG

#### Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pusset overflate.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Typen kompakt tak.  
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.  
Dører - 2 - 3: Garasje leddport med el-portåpner.  
Dører - 2: Malt terrassedør og skyvedører i tre med 3-lags isolasjonsglass.  
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Etablert takterasser i 1 og 2 etasje.  
Trekonstruksjon med ikke kjent tekking. Kompositt terrassebord. Deler av terrassen ligger over boligrom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.  
Rom Under Terreng: Underetasje. Gulvet har parkett. Veggene har flater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. RF 28%.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.  
Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2020.  
Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur, type Thermomur. Støpt dekke.  
Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Terrengforhold: Skrående tomt.  
Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

TG2

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er påvist avvik i rundt beslagløsninger mellom puss på vegger og beslag.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dører - 2

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke etablert inspeksjonsluker til sluk i konstruksjonen. Trepanel på yttervegger ligger for nærme terrassebord.

#### Overflater

Det er stedvis noe bomlyd under fliser i trapperom underetasjen.

#### 1.Etasje - Bad til soverom - Overflater Gulv

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

#### 2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulv er i vater med noe svank.

#### Underetasje hybel - Bad - Overflater Gulv

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

#### Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Fordelerskap på vaskerommet og bad på hybel er ikke med merket rørkurser.

#### Fuktsikring og drenering

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### **Verditakst**

Kr 11 000 000

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Gjestebad: Lagt microsement på deler av bad utenpå eksisterende fliser, samt montert spileplate og hyller tett med våtromssilikon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Utbygger v/Henning Furulund, 2023

Beskrivelse: Tegn til dårlig sirkulasjon i garasjene. Utbygger har satt inn 1 ekstra ventil i hver garasjeport i sameiet for å bedre sirkulasjon av luften. Samt pusset og malt opp rundt portene innvendig.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmt og kaldt AS, 2025

Beskrivelse: 2 stk varmepumper: Varmepumpe master soverom hoved bolig for kjøling om sommeren. Varmepumpe utleie bolig for varme/kjøling.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Glomma Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Etablerte elbil lader ute samt Defa last balansering mot elbil lader i garasjen. Byttet sikring hoved bolig. Lagt opp kontakter til varmepumpe i hoved bolig og utleiebolig.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Egen 2 roms leilighet med egen terrasse utenfor. Leietaker disponerer 1 stk parkeringsplass nede tilhørende hoved bolig.

31. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

## **Innhold**

### Planløsning

1. etasje: Entré, gjestebad, stue/kjøkken, soverom, bad og walk-in closet.

2. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Underetasje: Gang, garasje, medierom og vaskerom/teknisk rom.

Underetasje (utleiedel): Entré/sluse, stue/kjøkken, bad og soverom.

Annet: Utvendig bod på ca. 5 kvm i 2. etasje.

### Kort fortalt

- Rålekker halvpart oppført i 2020.
- Ca. 280 kvm fordelt på tre plan.
- Gjennomgående høy standard.
- Sentralt og barnevennlig område.
- Gangavstand til alt man trenger.

- Godkjent utleiedel i underetasjen.
- Integrrert dobbelgarasje m/lader.
- Gjennomført ute, med flere nivåer.
- Flott terrasse som måler 95 kvm.
- Herlig terrasse i 2.etg – 36 kvm.
- Utvendige screens på kjøkken- og stuevindu i 1. etg.
- Markise på terrasse i 1. etg.
- Vannbåren gulvvarme i boligen.
- Nydelig entré malt i pastellrosa.
- Gulvfliser og skyvedørsgarderobe.
- Varmepumpe fra 2021 i trappen.
- Integrrert lydanlegg flere rom.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Moderne kjøkken med stor øy.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Innbydende stue m/store vinduer.
- Medierom for ekstra fleksibilitet.
- Tre utsøkte bad m/vegghengt wc.
- Lekkert gjestebad med badekar.
- Et bad ligger i en privat masterfløy.
- Eget vaskerom med gjestetoalett.
- Hele fire soverom i hoveddelen.
- Walk-in closet i masterfløyen.
- Ekstra lagring i utvendig bod.

### **Standard**

#### Entré

Velkommen inn i et gjennomført stilfullt familiehjem med høy funksjonalitet. Denne boligen er som tatt ut av et interiørmagasin, der duse, moderne fargevalg skaper en flott harmoni i huset. Inngangen er overbygd og godt skjermet, med downlights, utekran, ringeklokke og levegg mot naboen. Dekket er av store, lyse fliser, og ytterdøren har glassfelter og elektronisk kodelås. Vel inne oppleves entreen som en pastelldrøm med tak og vegger holdt i en dempet rosafarge.

Fargen står godt til store, lysegrå fliser på gulvet. I taket er det downlights, og entreen har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe. Hele hoveddelen oppvarmes med vannbåren gulvvarme, og også trappen i huset har et stilrent uttrykk med eiketrinn og glassrekkverk. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Øverst i trappen har boligen en varmpumpe fra 2021, og pastellfargene fortsetter opp i gangen, med tak og vegger malt i en nydelig lavendeltone.

#### Stue

Entreen glir sømløst over i en flott stue, som sammen med kjøkkenet danner et åpent,

luftig og innbydende oppholdsrom for hele familien. I stue og kjøkken er det integrerte høytalere som gir gode muligheter for stemningsfull musikk. Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som de bidrar til den gode romfølelsen. Vinduene i front går til gulvet, inkludert en skyvedør til den herlige terrassen over flere nivåer. Skillet mellom inne og ute viskes ut, og sommerstid får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i taket, og et lyst, vakkert og stilrent parkettgulv i 1-stavs design kombineres med veggflater malt i en dus og delikat gråtone. Midt i stuen bryter en blomstret tapet opp det lyse, en stilfull detalj som tilfører rommet ekstra liv. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen utforming; moderne, stilrent og svært funksjonelt med gode arbeidsflater. To parallelle seksjoner gir høy brukervennlighet, og med platetoppen integrert på en flott kjøkkenøy ligger alt til rette for sosial matlaging. Øya er et fint samlingspunkt, og har mye oppbevaring i dype skuffer og store skap mot stuen. Innredningen ble levert av Designa, med hvite, glatte fronter, matchende benk av kompositt og nedfelt oppvaskum i stål.

Ved oppvaskbenken får man naturlig lys fra et smalt vindu. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med skaplass på kjøkkenet. Downlights tilfører ekstra lys til matlagingen, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn med micro og dampfunksjon, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og eget fryseskap. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

#### Medierom

Godt skjermet i underetasjen finner man et stilig medierom, et ekstra oppholdsrom for både vennebesøk og små pauser i hverdagen. Vegger malt i en mørk og trendy blåfarge bidrar til en lun atmosfære som gir deg fullstendig ro. Den innerste veggen dekkes av hyller for bøker, planter eller annen dekor. Stuen har downlights og 1-stavs parkett, og er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid eller invitere gjester over på hyggelige filmkvelder.

#### Bad/wc/vaskerom

Hoveddelen har en utmerket planløsning, der tre nydelige bad fordeles med to i 1. etasje og ett i 2. etasje. Ikke nok med det; et separat vaskerom i underetasjen sørger for toaletter på alle plan. Et av badene i 1. etasje ligger i en privat masterfløy, og har store, grå vegg- og gulvfliser for et stilrent uttrykk. Baderommet i masterfløyen er utstyrt med integrerte høytalere.

Det er gulvvarme og downlights, og badet har et vegghengt toalett med spyle- og tørkefunksjon. Dusjhjørnet er innredet med slukrenne, regnfallsdusj og dusjvegg i herdet glass. Baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer, et matchende høyskap, speil og sminkespeil med lys integrert. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. I tillegg er det elektrisk hånkletørker montert på vegg.

#### Bad 2

Gjestebadet i 1. etasje er en liten perle, innredet med grønne heksagonfliser på gulvet og på veggen bak et deilig badekar med dusjløsning. De øvrige veggene ble kledd med stilig microsement i 2025, holdt i en dus beigetone som en fin kontrast til flisene. Samtidig ble det montert glasshyller og en trendy spileplate ved badekaret. Stemningen på baderommet kan gjøres komplett ved å benytte det integrerte lydanlegget som er montert der.

For et helhetlig uttrykk er både taket og døren malt i den samme rosafargen som entreen utenfor. Lyset strømmer inn fra et stort vindu, og badet har gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen understreker den moderne finishen, bestående av en servant med hvite skuffer og et speil med bakenforliggende belysning.

#### Bad 3

Badet i 2. etasje har samme type fliser som hovedbadet i etasjen under. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med slukrenne, regnfallsdusj og innfellbare dører i herdet glass. Det er montert elektrisk hånkletørker på vegg. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning.

#### Vaskerom

Vaskerommet er kjærkomment for familien, særlig praktisk hvis man kommer inn fra garasjen med vått eller skittent tøy. Store, grå fliser dekker gulv og vegger, og et vegghengt toalett gjør rommet enda mer funksjonelt. Det er satt inn et praktisk benkeskap med olivengrønne fronter, tilhørende overskap og nedfelt utslagvask av stål. Integrert i innredningen er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

#### Soverom og garderobe

Hoveddelen har fire smakfulle soverom, fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. I 1. etasje får man hotellfølelsen i en privat masterfløy med eget bad og walk-in closet. I master soverom/bad er det montert integrert lydanlegg.

Her er det tv-uttak, ny varmepumpe og grønne overflater for en behagelig atmosfære. Garderoben har downlights, og langs to av veggene er det plassbygde skap holdt i

samme grønne nyanse som vegg og tak. Oppe er det største rommet malt i harmoniske blå, lavendel og grønnnyanser for et lunt og avslappende uttrykk.

Rommet har downlights, stort garderobeskap og god plass til dobbeltseng. De øvrige rommene tar igjen pastellfargene fra entreen og gangen – med innslag av trendfargen pastellgult. Entreen har skyvedørgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen, på vaskerommet og i den utvendige boden på terrassen i 2. etasje.

#### Godkjent utleiedel

I underetasjen har boligen en godkjent utleiedel med egen inngang, bestående av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Alle rom i utleiedel utstyrt med elektriske varmekabler. Entreen fungerer også som sluse til den integrerte garasjen. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med downlights, 1-stavs parkett og stor skyvedør til den nederste terrassen.

Stuen er meget romslig, med god plass til spisebord i tillegg til sofagruppen. Kjøkkenet ble levert av Designa, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum i stål og hvit benkeplate av kompositt. Innredningen har god skaplass og glir sømløst inn i interiøret. Hvitevarene er integrerte; stekeovn med microfunksjon, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut.

Badet er innredet med store vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har downlights, varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant med hvite skuffer og et speil med belysning integrert. Soverommet har stort garderobeskap og en ny varmepumpe for jevn, behagelig varme.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Lagt microsement på deler av bad utenpå eksisterende fliser, samt montert spilleplate og hyller tett med våtromssilikon.

- installert varmepumper luft til luft på soverom og hybel.

2021:

- installert varmepumper luft til luft i trapp.

2020:

- Etablert ladestasjon i garasjen.

### **Parkering**

Boligen har en utendørs parkering merket med nummer 16 og parkering i garasje som følger ved kjøp av boligen.

Det er etablert ladestasjon for elbil både i garasjen og på gårdsplass foran inngangsparti.

Parkering i garasje, lader for elbil etablert.

### **Radonmåling**

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

### **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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### **Oppvarming**

En Nibe varmepumpe med bergvarme forsyner boligen med varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme til hele hoveddelen. I 2021 fikk hoveddelen en ny varmepumpe i trappen (luft til luft), og i hybelen og på hovedsoverommet ble nye varmepumper installert i 2025.

Hybelen har også elektriske varmekabler i alle rom – med unntak av soverommet. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet, utstyrt med jordfeilbryter og automatsikringer. En komfyrvakt og et vannstoppsystem er etablert på begge kjøkken. Hybelen har egen varmtvannstank på ca. 120 liter.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 11 000 000

### **Omkostninger kjøper**

11 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

275 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

276 390 (Omkostninger totalt)

293 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

296 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

11 276 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 296 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 42 133 for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Kommunale avgifter i 2026 fordeles slik:

Restavfall 660 liter: kr 5160,94

Målt forbruk vann (25% mva): kr 5740,19

Målt forbruk avløp (25% mva): kr 8279,50

Fast gebyr vann bolig: kr 1183,00

Fast gebyr avløp bolig: kr 1665,00

A-konto vanngebyr: kr 12538,60

A-konto avløpsgebyr: kr 21585,27

Målt forbruk vann: kr 5280,97

Målt forbruk avløp: kr 7617,14

Eiendomsskatt 2026: kr 263,00

## **Eiendomsskatt**

Kr 263 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Kommunestyret i Lillestrøm kommune har vedtatt at for boligdelen av eiendommer, herunder fritidseiendommer, som ikke benyttes i næringsvirksomhet, fastsettes et bunnfradrag på kr 4 000 000 av takstverdi per selvstendig boenhet. For 2026 er satsen 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer. For øvrige eiendommer er den fortsatt 2 promille. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 634 791 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 10 192 558 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Informasjon om vannavgift**

Eiendommen er utstyrt med vannmåler. Det er separat vannmåler for utleieleilighet/hybel.

Målnummer: 75518818 og 75518746.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Snømåking og vedlikehold av fellesarealer.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 525

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Idrettsveien 16-22

### **Organisasjonsnummer**

929355415

### **Om sameiet**

Sameiet Idrettsveien 16-22, med organisasjonsnummer 929 355 415, er lokalisert i Lillestrøm kommune.

Fellesutgiftene inkluderer snømåking og vedlikehold av fellesarealer.

Sameiet Idrettsveien 16-22 er et sameie bestående av seksjoner, beliggende i Lillestrøm kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 929 355 415.

Fellesutgiftene inkluderer snømåking og vedlikehold av fellesarealer.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Miriam Salame Olsbø-Nøstvold

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 246, bruksnummer 153, seksjonsnummer 4 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:

3205/246/153/4:

07.08.2008 - Dokumentnr: 641430 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:153  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2008 - Dokumentnr: 777394 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune  
Org.nr: 820 710 592  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:246 Bnr:153  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.2026 - Dokumentnr: 368687 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Elektronisk innsendt

28.08.2020 - Dokumentnr: 2936528 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 280/880

01.01.2024 - Dokumentnr: 238500 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:153 Snr:4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.11.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.11.2026.

### **Vei, vann og avløp**

Boligen har adkomst via offentlig vei, med privat innkjørsel i sameiet. Offentlig vann og avløp med private strekker med stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er per 30.03.2026 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid. Varsler om oppstart av planarbeid finner du på kommunens nettside.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen ligger i et område:

- med areal under marin grense og stor sansynlighet for marin leire.
- angitt som aksomhetsområde for kvikkleireskred.
- angitt som prioritert vekstområde i Lillestrøm kommune.
- angitt som støysone for Bane NORs jernbanenett (gul og rød sone).
- under støykrav sone 2.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 545,-. Utleggene omfatter tinglysning av pantedokument med urådighet, fotograf inkl. kveldsfoto og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sæggrov  
Eiendomsmegler MNEF

oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

**Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

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

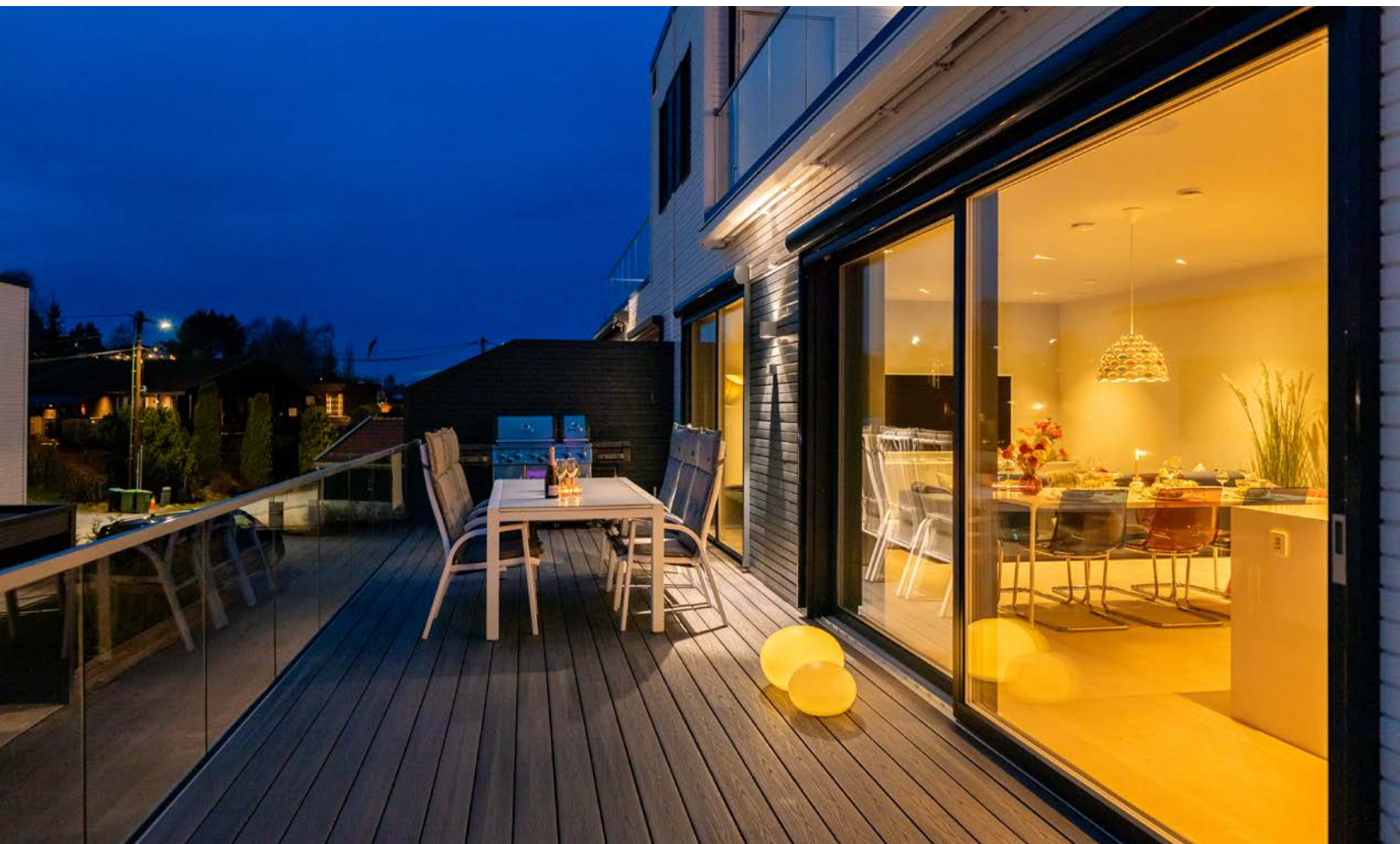
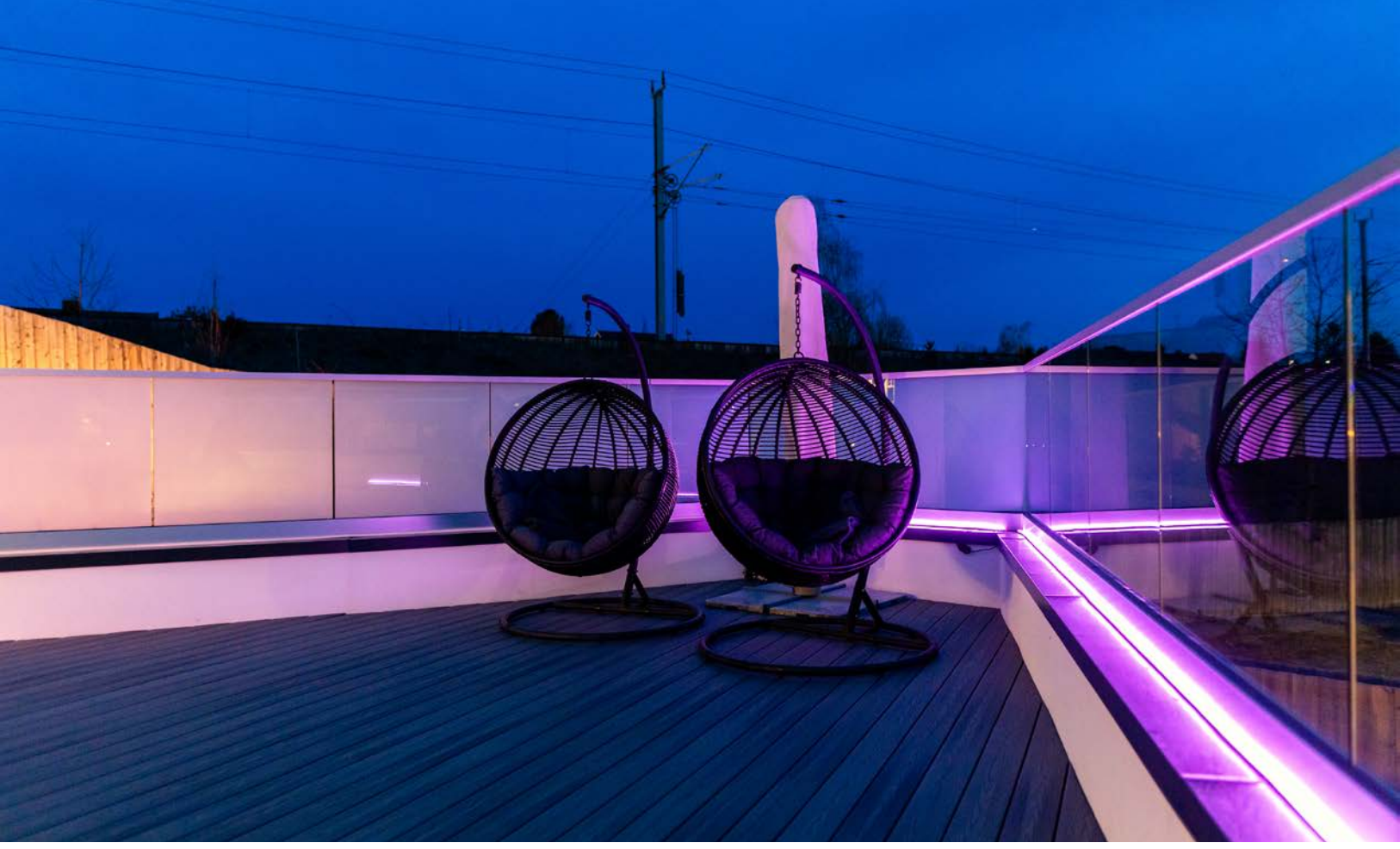
**Salgsoppgavedato**

23.04.2026













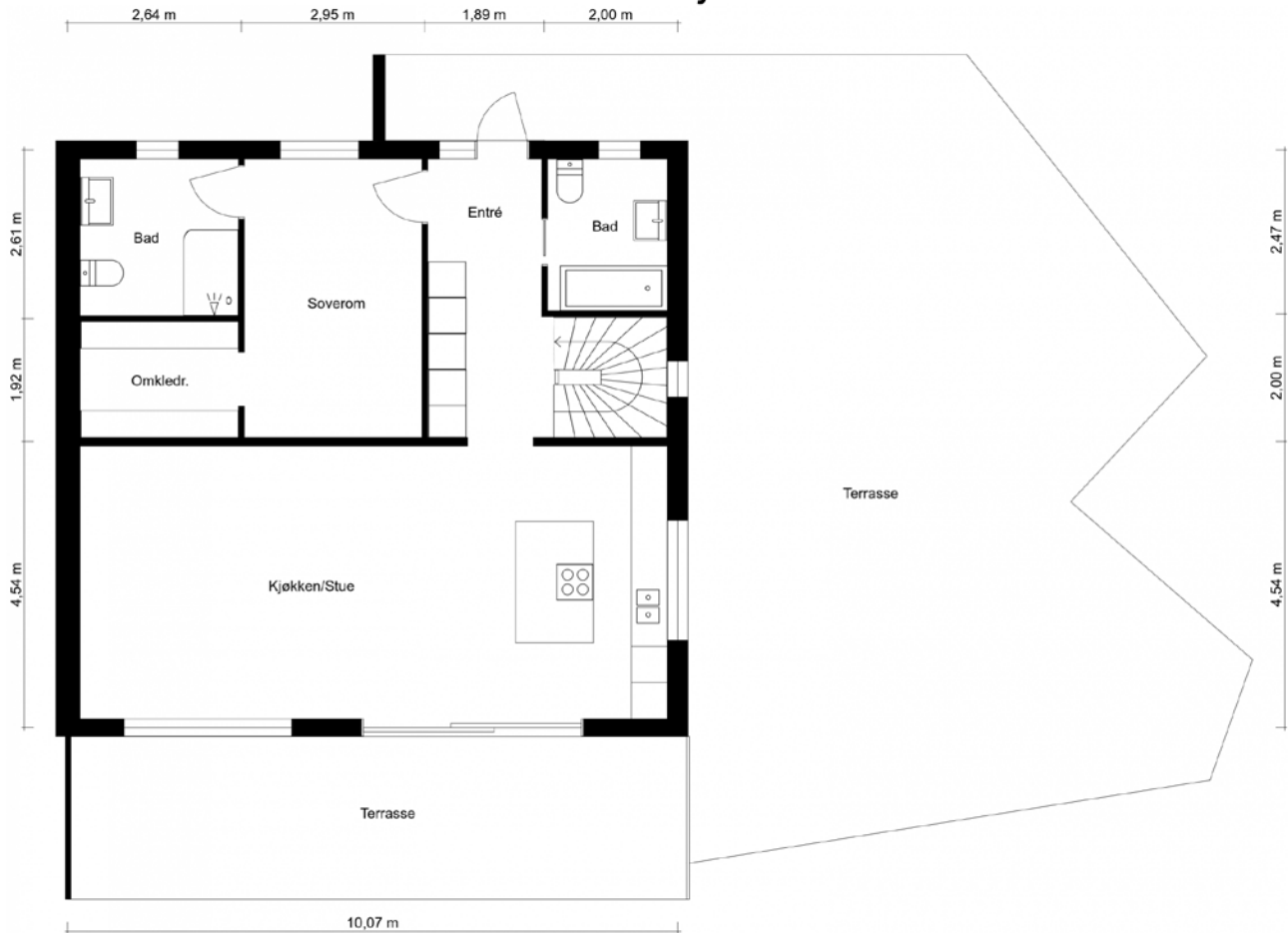


Velkommen til  
ditt nye hjem.

Døren er utstyrt med  
elektronisk lås.



# 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.

Entreen er holdt i en  
leken fargepalett.

Gulvet er flislagt med  
store og lekre 60x60 fliser.













**Hovedsoverom  
med privat bad og walk-in  
garderobe**

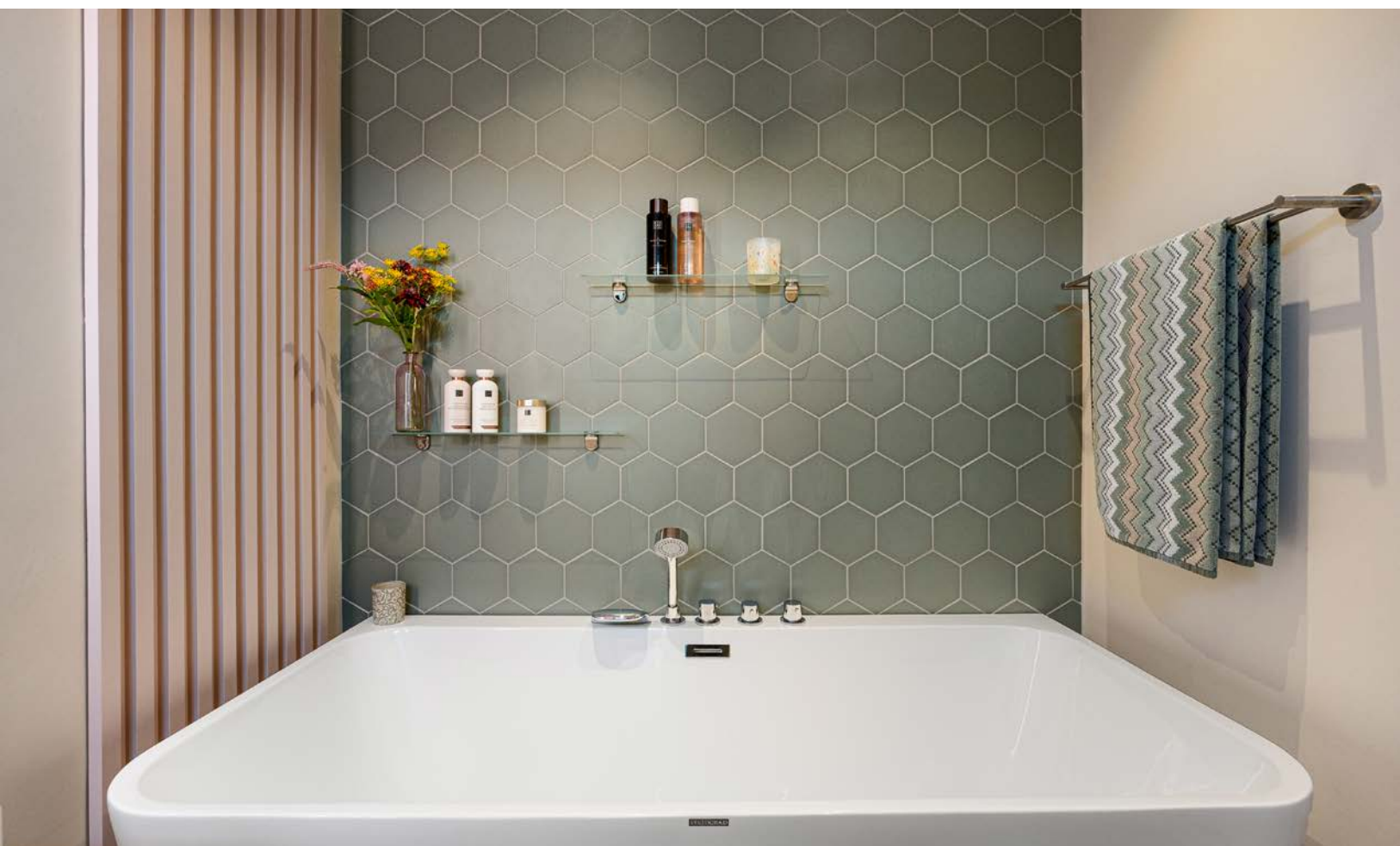






# **Baderom**

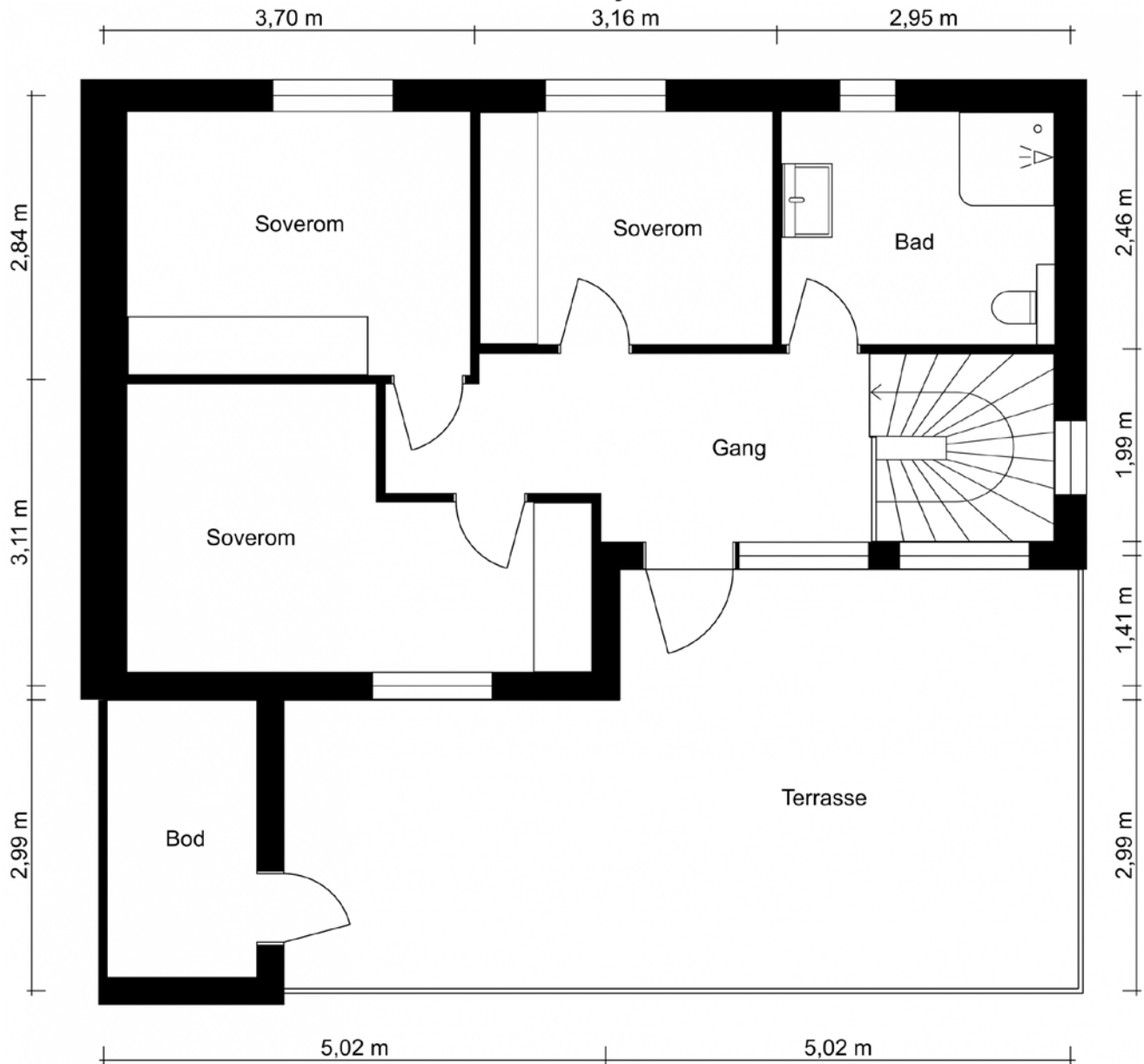
## **2 i første etasje**







## 2. 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.



**Soverom**



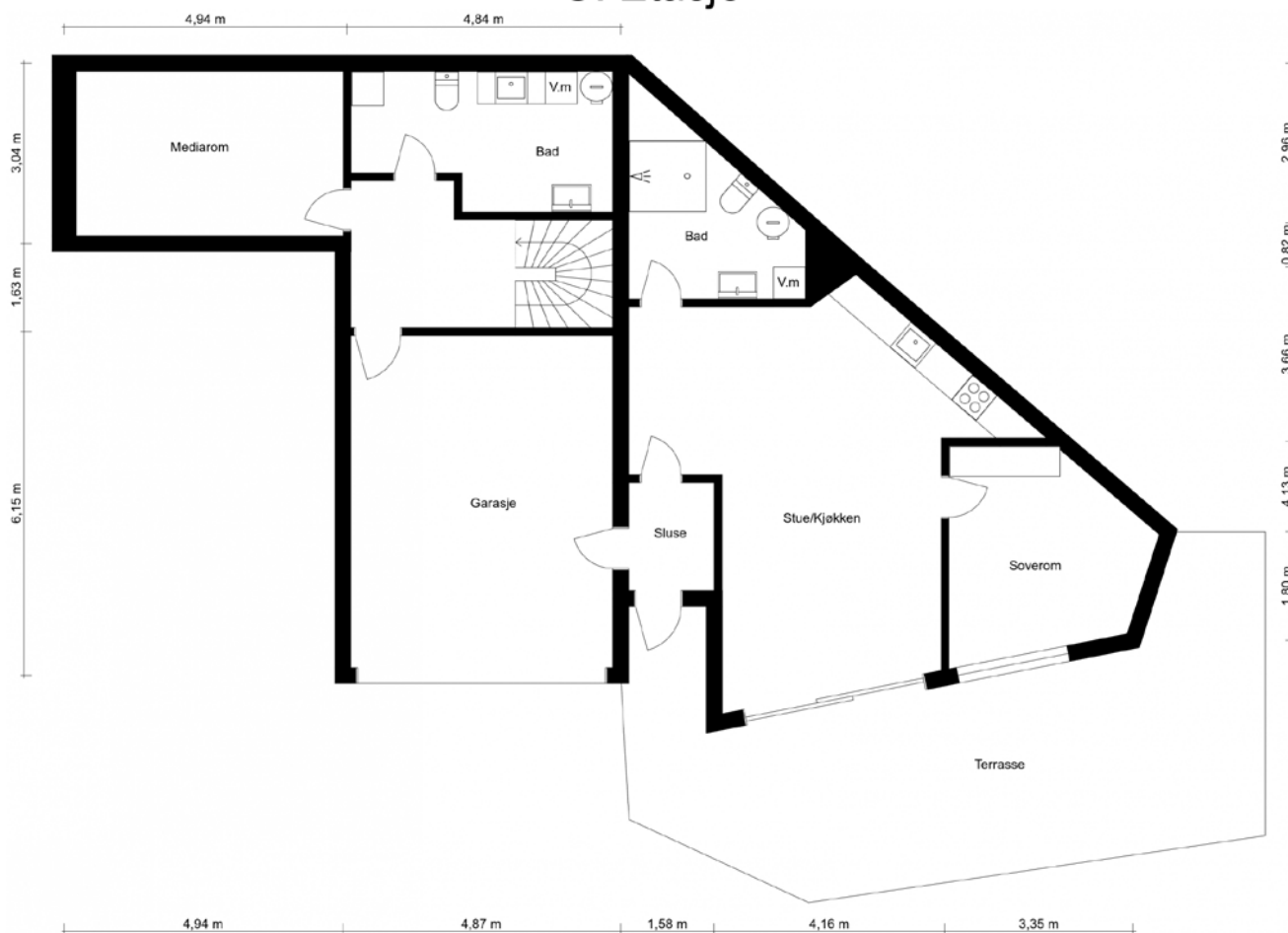




# Baderom i 2. etasje



## U. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Fra boligens underetasje og dør i bakkant er det adkomst direkte inn til garasjen. Her kan man med andre ord komme seg tørskodd til og fra bilen. Garasjen er utstyrt med lader til elbil. Døren til høyre fører inn mot sluse/utleiedel.

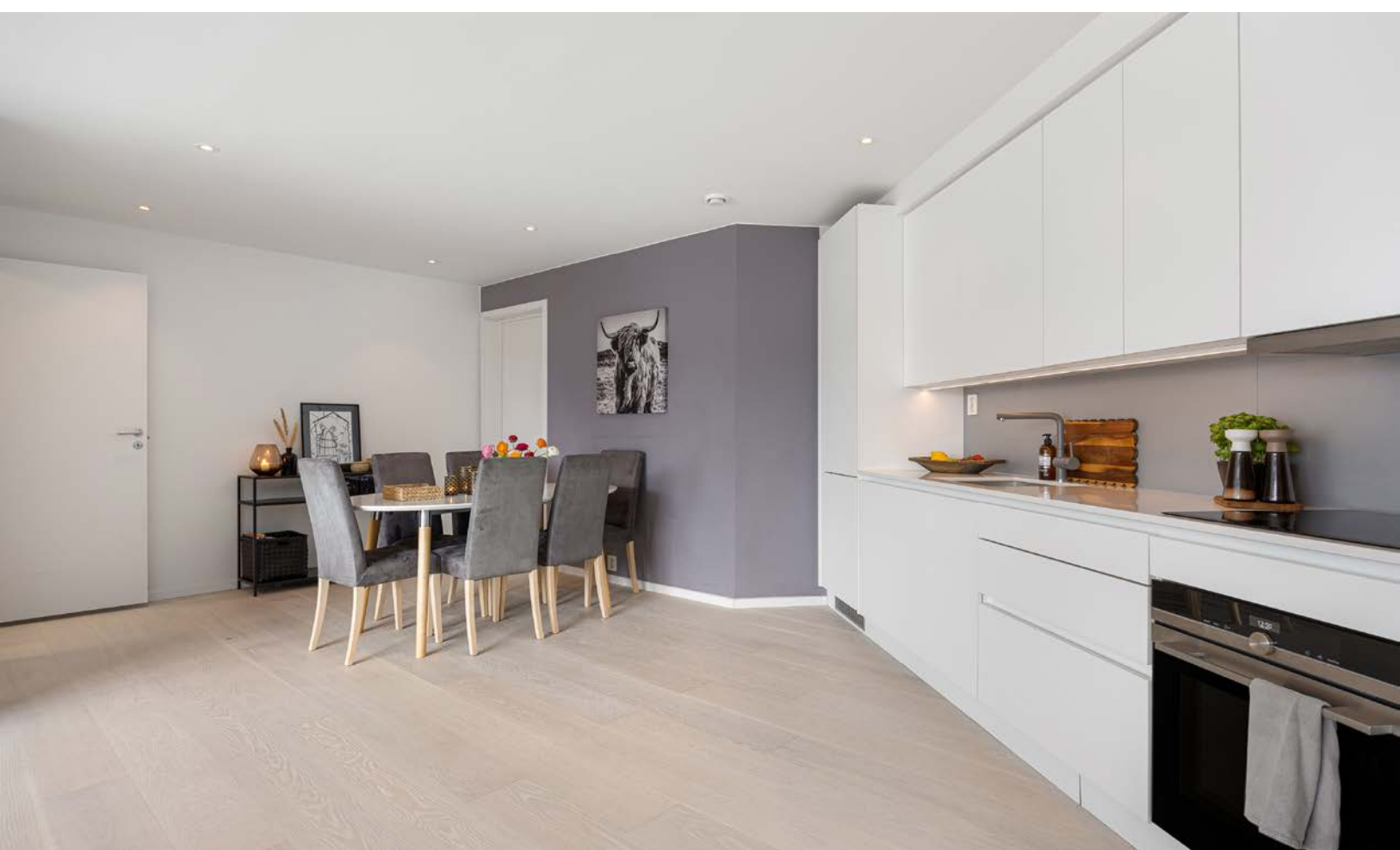


Til høyre for garasjen ligger inngangsdøren til utleiedelen.

**Utleiedel**















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Vertikal tomannsbolig

 Idrettsveien 16 , 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 246, bnr. 153, snr. 4

## Markedsverdi

### 11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m<sup>2</sup> BRA-i: 280 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1916

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SZ2567

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Helene Sandberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving 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 Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



## Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med hybel, oppført i 2020 etter byggesøknad fra 2018. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre og betong. Flatt tak tekkes med papp. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

## Vertikal tomannsbolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pusset overflate. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Typen kompakt tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt terrassedør og skyvedører i tre med 3-lags isolasjonsglass. Garasje leddport med el-portåpner. Etablert takterrasser i 1 og 2 etasje. Trekonstruksjon med ikke kjent tekkning. Kompositt terrassebord. Deler av terrassen ligger over boligrom.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights. Etasjeskiller er av betongdekke. Underetasje. Gulvet har parkett. Veggene har flater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. RF 28%. Trapp med eik i trinn. Glass i rekkverk. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad til hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdig attest. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med spyle og tørkefunksjon og dusjvegger/hjørne i herdet glass. Speil med lys. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Omkleddingsrom.

### Bad 2

Gjestebad i 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har fliser og pusset vegger typen microsement. Taket er malt med downlights. Lagt microsement på deler av bad utenpå eksisterende fliser, samt montert spileplate og hyller tettet med våtromsilikon i 2025. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger/hjørne i herdet glass. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt stålservant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

### Bad

Bad hybel. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje. Kjøkkenet har Designa innredning med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplaten er av kompositt med nedfelt stål oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap, fryseskap og

# Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn.  
Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er avtrekk ut via induksjonstopp.

Hybel. Kjøkkenet har Designa innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av kompositt med stål oppvakkum. Det er integret  
kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og  
innebygget stekeovn. Eablrt vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i  
rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon i hovddel og hybel.  
Det er installert varmepumper luft til luft på soverom og hybel fra  
2025 og i trapp fra 2021. Nibe varmepumpe med bergvarme for  
vannbåren varme fra 2020.  
Varmtvan er via Nibe vappumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter på hybel.  
Etablert ladestasjon i garasjen.  
Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming i hoveddel.  
Elektriske varmekabler i gulv i hybel utenom soverom.  
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i  
vaskerom/tekinsk rom og hybel.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 2020.  
Bygningen har betonggrunnmur, type Thermomur. Støpt dekke.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Skrående tomt.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast  
(PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er  
offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og  
sikkerhet

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	285 m <sup>2</sup>
Totalpris	11 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

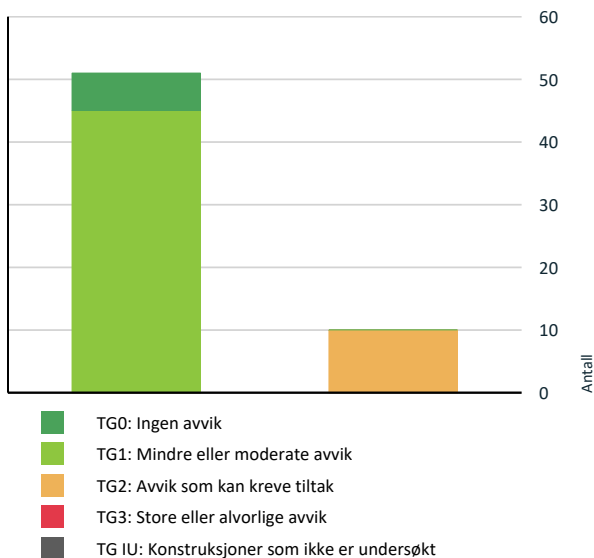
[Gå til side](#)

### Vertikal tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad til soverom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Vertikal tomannsbolig

# Tilstandsrapport

## VERTIKAL TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bebodd av hjemmelshaver

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høyere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



### 2 TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er påvist avvik i rundt beslagløsninger mellom puss på vegger og beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

# Tilstandsrapport

Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pusset overflate.

Årstall: 2020

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Typen kompakt tak.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 1 Dører - 2 - 3

### Beskrivelse

Garasje leddport med el-portåpner.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Malt terrassedør og skyvedører i tre med 3-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Etablert takterasser i 1 og 2 etasje. Trekonstruksjon med ikke kjent tekking. Kompositt terrassebord. Deler av terrassen ligger over boligrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

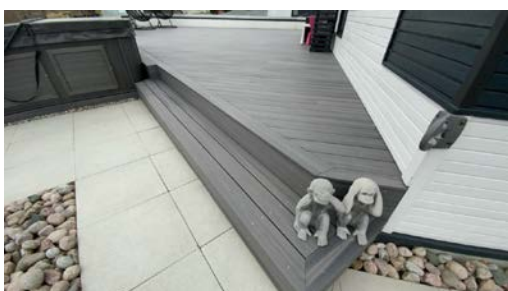
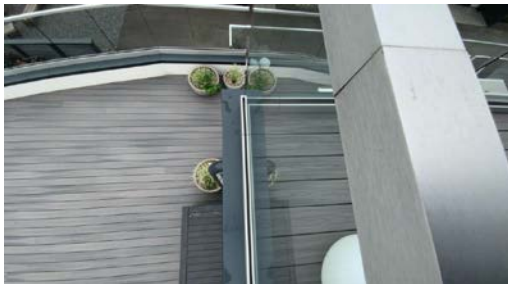
Det er ikke etablert inspeksjonsluker til sluk i konstruksjonen. Trepanel på yttervegger ligger for nærme terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsluker til sluk for å muliggjøre jevnlig kontroll og vedlikehold. Manglende tilgang øker risikoen for at lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare utbedringer. Trepanel på yttervegger bør ha tilstrekkelig avstand til terrassebord for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

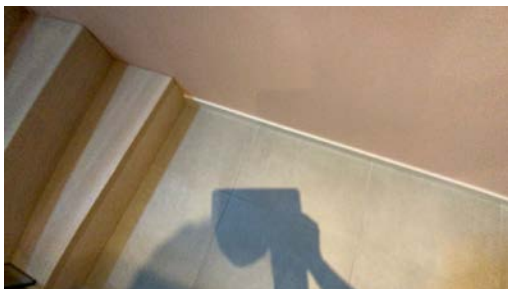
- Det er avvik:

Det er stedvis noe bomlyd under fliser i trapperom underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om fliser med bomlyd skal utbedres, da dette kan føre til at flisene sprekker eller løsner over tid, samt redusert varmeledningsevne dersom det er varmekabler under.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Rom Under Terreng

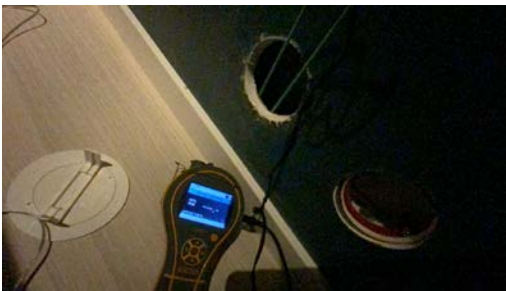
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasje. Gulvet har parkett. Veggene har flater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. RF 28%.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp med eik i trinn. Glass i rekkverk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Bad til hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdig attest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downligts.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Årstall: 2020

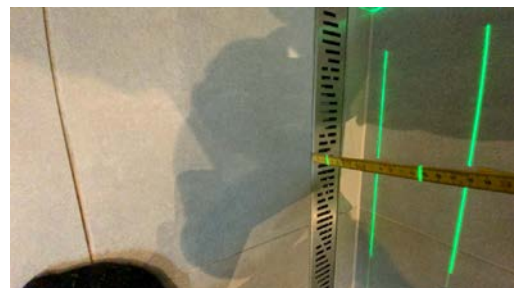
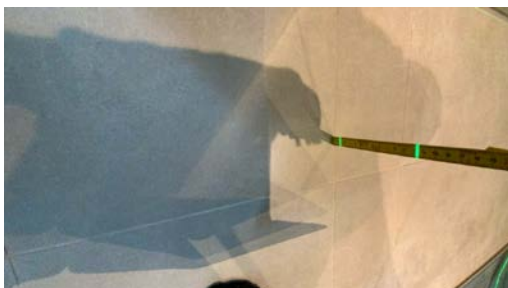
Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett md spyle og tørkefunksjon og dusjvegger/hjørne i herdet glass. Speil med lys.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

## 1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > GJESTEBAD

### Generell

#### Beskrivelse

Gjestebad i 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og pusset vegger typen microsement. Taket er malt med downlights.  
Lagt microsement på deler av bad utenpå eksisterende fliser, samt montert spileplate og hyller tettet med våtromssilikon i 2025.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1.ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > GJESTEBAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer via ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 15 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

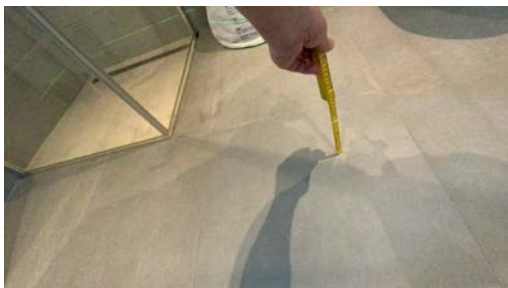
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv er i vater med noe svank.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og innfellbare dusjveggen/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt stålservant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

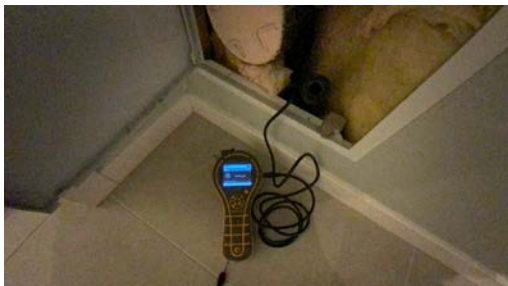
#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad hybel. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

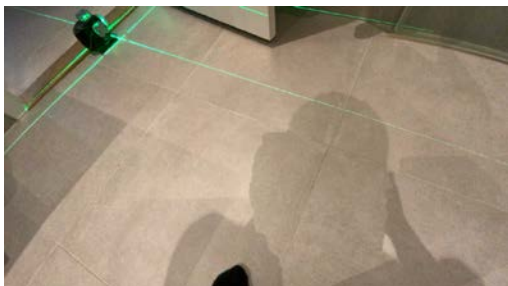
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE HYBEL > BAD

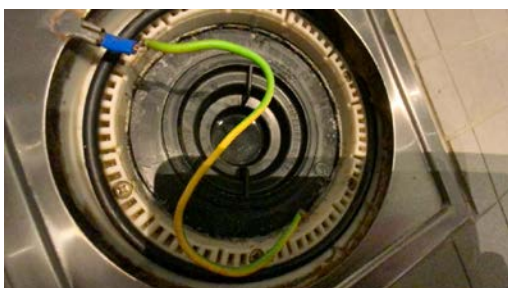
### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

1 etasje. Kjøkkenet har Designa innredning med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplaten er av kompositt med nedfelt stål oppvaskkum. Det er integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk ut via induksjonstopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hybel. Kjøkkenet har Designa innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med stål oppvakkum. Det er integret kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Eablrt vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

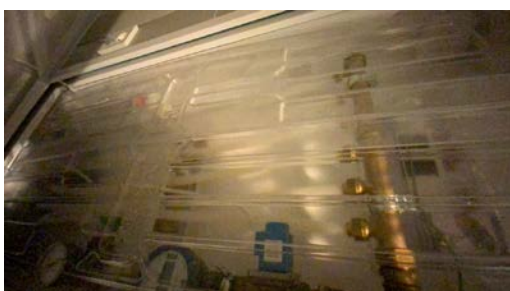
Fordelerskap på vaskerommet og bad på hybel er ikke med merket rørkurser.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i hoveddel og hybel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumper luft til luft på soverom og hybel fra 2025 og i trapp fra 2021. Nibe varmepumpe med bergvarme for vannbåren varme fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann er via Nibe vappumpe.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank - 2

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter på hybel.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Etablert ladestasjon i garasjen.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

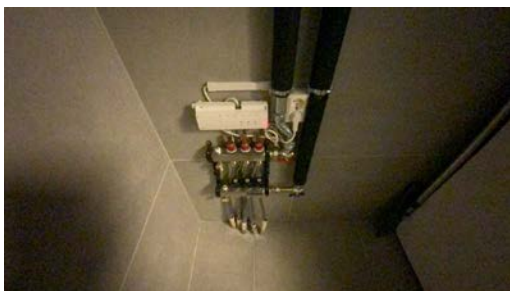
## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming i hoveddel. Elektriske varmekabler i gulv i hybel utenom soverom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i vaskerom/tekinsk rom og hybel.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Etablerte elbil lader ute samt Defa last balansering mot elbil lader i garasjen. Byttet sikring hovedbolig. Lagt opp kontakter til varmepumpe i hoved bolig og utleiebolig.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

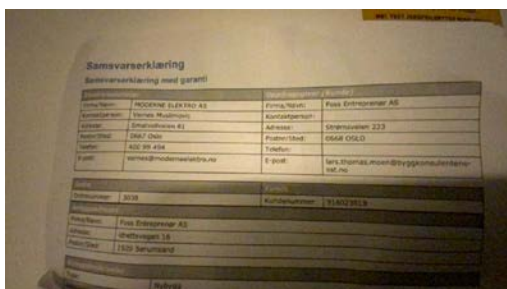
Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

## Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedre terrenget slik at grunnmursplaten med klemlist føres over terreng. Når grunnmursplaten ligger under terreng, utsettes grunnmuren for økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktinntrengning i muren innvendig.



## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, type Thermomur. Støpt dekke.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1 TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1 TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrående tomt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**285 m<sup>2</sup>/280 m<sup>2</sup>**

Vertikal tomannsbolig: 2 Entré, 2 Stue/kjøkken, 5 Soverom, 4 Bad, 2 Trapperom, Bod, Vaskerom, Medierom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 11 000 000**

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 11 000 000**

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

**11 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**11 000 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Idrettsveien 5 ,1920 SØRUMSAND 192 m <sup>2</sup> 2017 3 sov		9 000 000				46 875
2 Idrettsveien 5 ,1920 SØRUMSAND 192 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	19-03-2023	8 290 000	8 100 000		8 100 000	42 188
3 Idrettsveien 18 ,1920 SØRUMSAND 188 m <sup>2</sup> 2021 4 sov	23-09-2024	7 900 000	8 550 000		8 550 000	39 041
4 Idrettsveien 3 ,1920 SØRUMSAND 229 m <sup>2</sup> 1947 6 sov	10-08-2022		8 555 092		8 555 092	37 358

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter. Snømåking og vedlikehold av fellesarealer.	Kr.	6 300
Kommunale avgifter	Kr.	35 688
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Vertikal tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
<b>Sum teknisk verdi - Vertikal tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 850 000</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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 150 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 000 000</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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

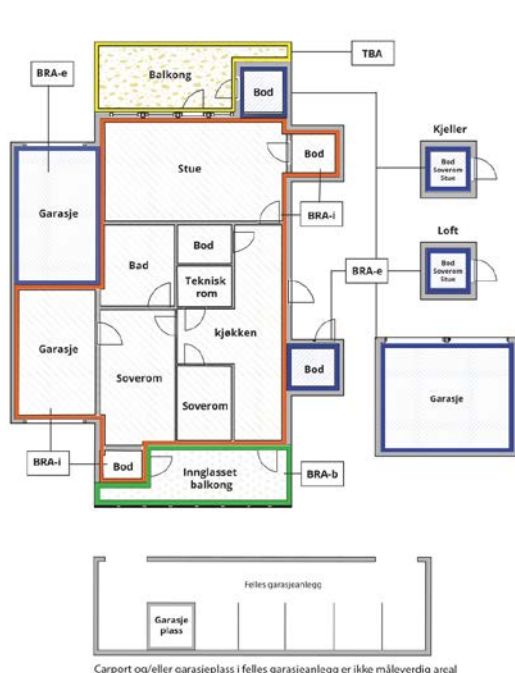
## Hva er måleverdig areal?

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggeteknisk 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

## Vertikal tomannsbolig

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	94			94	95
2.Etasje	54	5		59	36
Underetasje	70			70	
Underetasje hybel	62			62	30
<b>SUM</b>	<b>280</b>	<b>5</b>			<b>161</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>285</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad til soverom, gjestebad		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Utebod	
Underetasje	Trapperom, vaskerom/teknisk rom, medierom, garasje		
Underetasje hybel	Entré/sluse, stue/kjøkken, bad, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Oppgradert gjestebad i 1 etasje og etablert varmpumper og el-bilader.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Helene Sandberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	153		4	2290 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Idrettsveien 16

### Hjemmelshaver

Sandberg Helene, Sandberg Thomas

### Kommentar

929355415

### Boligselskap

Sameiet Idrettsveien 16-22

### Eierandel

280 / 880

### Organisasjonsnr

929355415

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktivt. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningscenter og andre fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasser og beplantning. Asfaltert adkomst.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

### Selskap

Ikke opplyst

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Thomas Sandberg

Helene Sandberg

---

## Boligen

Idrettsveien 16  
1920 Sørumsand

3205-246/153/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjestebad : Lagt microsement på deler av bad utenpå eksisterende fliser, samt montert spileplate og hyller tettet med våtromsilikon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tegn til dårlig sirkulasjon i garasjene

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Utbygger v/Henning Furulund

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbygger har satt inn 1 ekstra ventil i hver garasjeport i sameiet for å bedre sirkulasjon av luften. Samt pusset og malt opp rundt portene innvendig.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Varmt og kaldt AS

**Beskrivelse av arbeidet:** 2 stk varmepumper Varmepumpe master soverom hoved bolig for kjøling om sommeren. Varmepumpe utleie bolig for varme/kjøling.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Glomma Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablerte elbil lader ute samt Defa last balansering mot elbil lader i garasjen. Byttet sikring hoved bolig. Lagt opp kontakter til varmpumpe i hoved bolig og utleiebolig.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Egen 2 roms leilighet med egen terrasse utenfor.  
Leietaker disponerer 1 stk parkeringsplass nede tilhørende hoved bolig.



Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Idrettsveien 16 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	6 min 0.4 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	7 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	2 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

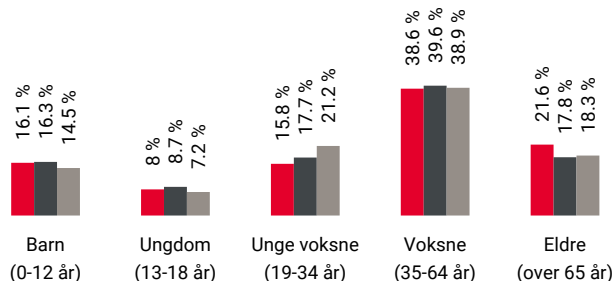
Bra 72/100



## 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 (0-5 år) 87 barn	2 min 0.1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	9 min 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	17 min 1.4 km

## Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Sørumsand	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 87/100



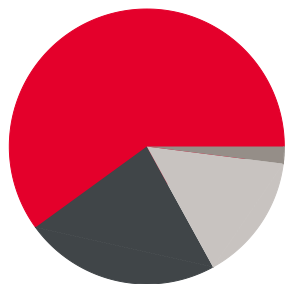
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Sif-hallen	7 min
Aktivitetshall, tennis	0.4 km
Sørumsand idrettspark	5 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.4 km
Trento Sørumsand	7 min
Spenst Sørumsand	9 min

## Boligmasse

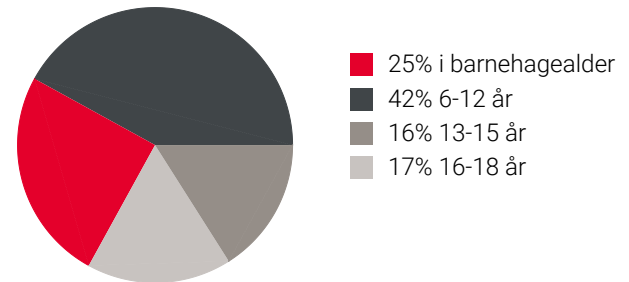


- 60% enebolig
- 23% rekkehus
- 2% blokk
- 15% annet

## Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	8 min
Boots apotek Sørumsand	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

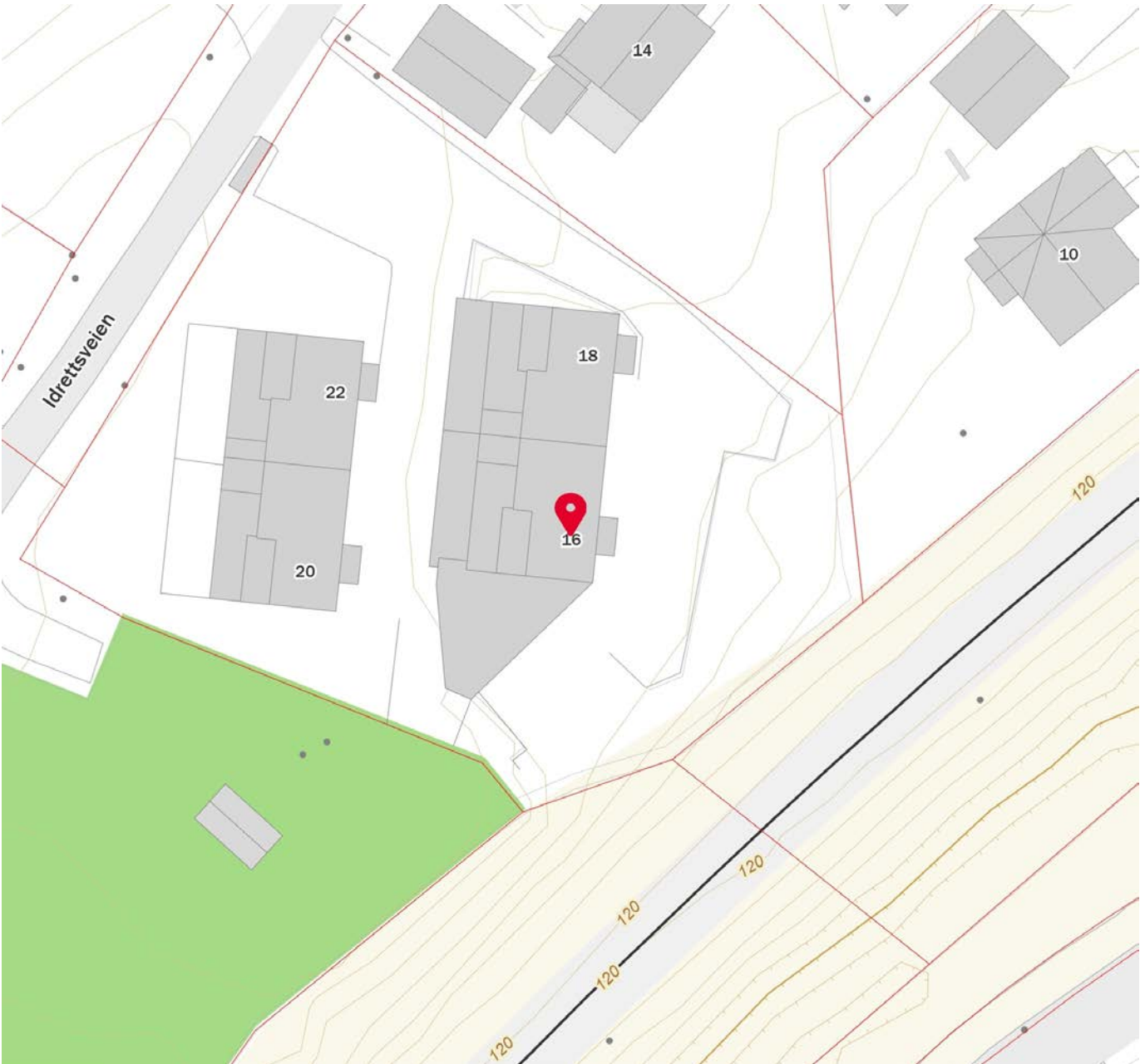


0% 43%

- Vestby/Kuskerud
- Sørumsand
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Lillestrøm  
kommune

# Kommuneplan

Tegnforklaring:

246/153/0/4



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 30.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

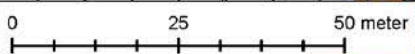
## KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Bane, nåv.

## KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringssone
- Kp Samferdsellinje
- 1125 - Adkomstvei N

- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrænse
- Kommuneplanområde



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene  
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

**Eiendomsskatt**

Produsert: 30.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt							Kilde: Lillestrøm kommune		
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	246	Bruksnr.	153	Festenr.	0	Seksjonsnr.	4
Hovedadresse	Idrettsveien 16								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	263.00

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.**

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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.

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

Tegnforklaring

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



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 30.03.2026

Kartet viser eiere av vegar.

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

6651850

6651800

6651750

6651850

6651800

6651750



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunegrens

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

624700

624750



# Lillestrøm kommune

**Adresse:** Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

**Telefon:** 66 93 80 00

Utskriftsdato: 30.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	246	<b>Bruksnr.</b>	153	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Idrettsveien 16, 1920 SØRUMSAND								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
75518818	304	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85
75518746	1152	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	205

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 30.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	246	<b>Bruksnr.</b>	153	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	4
<b>Adresse</b>	Idrettsveien 16, 1920 SØRUMSAND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	18 399,98 kr
Renovasjon	4 349,31 kr
Vann	12 939,42 kr
<b>Sum</b>	<b>35 688,71 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 660 liter	25%	1 stk	20643.75	1/4	0 %	5 160,94 kr	1 290,23 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	145 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	5 740,19 kr	5 740,19 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	145 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	8 279,50 kr	8 279,50 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-145 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	-5 740,19 kr	-5 740,20 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-145 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	-8 279,50 kr	-8 279,48 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	295,73 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	416,24 kr
A-konto vanngebyr	15%	287 m <sup>3</sup>	43.69	1/1	0 %	12 538,60 kr	3 134,64 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	287 m <sup>3</sup>	75.21	1/1	0 %	21 585,27 kr	5 396,32 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	15%	145 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	5 280,97 kr	5 280,97 kr
Målt forbruk avløp	15%	145 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	7 617,14 kr	7 617,14 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-145 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	-5 280,97 kr	-5 280,98 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-145 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	-7 617,14 kr	-7 617,12 kr
					<b>Sum</b>	<b>42 132,81 kr</b>	<b>10 533,18 kr</b>

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Lillestrøm kommune

## Byggesak ytre

BYGGKONSULENTENE-ØST AS  
Eikenga 33  
0579 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-20/02038-48  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
22.11.2022

### **246/153. Idrettsveien 16, 18, 20 og 22, ferdigattest for 2 stk. tomannsboliger**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	246 / 153 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakshaver:	Henning Olav Furulund
Tiltaket gjelder:	2 X tomannsbolig
Antall nye boenheter:	4

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for to tomannsboliger og tilhørende støyskjern, støttemur i hht. mottatt søknad.

### **Grunnlag for behandlingen**

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for 2 tomannsboliger med tilhørende støyskjerm, støttemur, riving og endring av avkjørsel mottatt 10.03.2022, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 25.04.2022.

### **Andre opplysninger**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 19.11.2018 og endringstillatelse av 27.06.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

**Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Johnny Ekse  
Seniorrådgiver

Mustafa Beydoun  
Overingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS  
Henning Olav Furulund

### **3. Årsberetning**

Styret har det siste året bestått av:

Miriam Olsbø-Nøstvold, styreleder

Adrian Trzeciak, kasserer

Helene Sandberg, styremedlem

Karina Stehl, styremedlem

I 2025 har årsmøtet vært det eneste gjennomførte styremøtet. I nevnte møte trådte Karina Stehl inn som styremedlem, som representant for Idrettsveien 18.

Utover dette har sameiet gjennomført én dugnad.

## Vedtekter for eierseksjonssameiet Idrettsveien 16-22

- i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Navn: Sameiet Idrettsveien 16-22

Adresse: Idrettsveien 16-22

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet). Sameiet består av 4 boligseksjoner fordelt på 2 stk. tomannsboliger i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiets seksjoner og fellesareal skal bare nyttes til boligformål. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 246 bnr. 153 i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Fordeling av sameiets private seksjoner og fellesareal er beskrevet i vedlagt situasjonskart.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1 1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at den andre seksjonseieren unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Parkeringsplasser tilhørende eierseksjonene 16, 20 og 22 er merket med respektive husnummer. Gjesteplass kan benyttes av gjester til nevnte eierseksjoner, i inntil tre sammenhengende døgn (se vedlagt situasjonskart).<sup>1</sup>

#### § 2.1 Idrettsveien 16

Idrettsveien 16 har utleieleilighet. Eier står fritt til å seksjonere ut denne leiligheten uten å måtte søke sameiet, men er pliktig å varsle styret. Utseksjonering forutsetter godkjenning av kommunen.

### § 3 FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene fordeles likt mellom sameierne.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesgiftene krever 2/3 flertall for gjennomføring. Hvis tiltak her fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn 0,5 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, se eierseksjonslovens § 50.

Den andre sameieren har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

---

<sup>1</sup> Endret ihht årsmøtevedtak 24.04.23.

#### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Det samme gjelder ytre vedlikehold av bygning og uteområder som inngår i den enkeltes private seksjon beskrevet i vedlagt situasjonskart.

Ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Alle enhetene skal males jevnlig i samme fargekode og mønster. Styret avgjør når det skal males. Her gjelder alminnelig flertall.<sup>2</sup>

For øvrig se eierseksjonslovens § 32 og 33.

#### **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til felleskonto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp (se vedlagt budsjett) seksjonseierne skal innbetale til felleskonto innkreves i den halvårlige betaling til dekning av fellesutgiftene (15.januar og 15.juni).

#### **§ 6 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en fra hver seksjon.

Styremedlemmer må være myndige og skal som utgangspunkt sitte i styret to år. Ved suppleringsvalg kan kortere tjenestetid fastsettes. Selv om tjenestetiden er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Ved stiftelsesmøtet 26.08.21 ble følgende valgt:

Styreleder for 2 år av gangen.

Kasserer for 1 år av gangen.

Styremedlem for 2 år av gangen.

Styremedlem for 1 år av gangen.

#### **§ 7 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Som hovedregel treffer styret sine beslutninger ved 2/3 flertall.

#### **§ 8 OM STYREMØTET**

Hver seksjonseier kan sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

#### **§ 9 ÅRSMØTER**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøter avholdes innen 30. april.

---

<sup>2</sup> Endret ihht årsmøtevedtak 24.04.23.

## **§ 10 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Årsmøtet innkalles av styret. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkallelse til ekstraordinært møte kan om nødvendig skje med kortere varsel, men likevel minst tre dager i forveien. Innkallelse skal skje skriftlig.

Ekstraordinært årsmøte finner sted når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene ønsker det, og samtidig oppgir hvilke saker de vil ha behandlet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av alle de tilstedeværende.

## **§ 11 OM ÅRSMØTET**

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet (unntak: § 2.1 Idrettsveien 16)

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, se eierseksjonslovens § 51 (unntak: § 12.1 Idrettsveien 16).

## **§ 12 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan den andre seksjonseieren pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir den andre seksjonseierens rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 13 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan den andre seksjonseieren kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for den andre seksjonseieren, skal spørsmålet forelegges for den andre seksjonseieren.

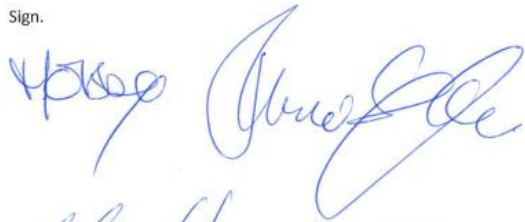
#### **§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

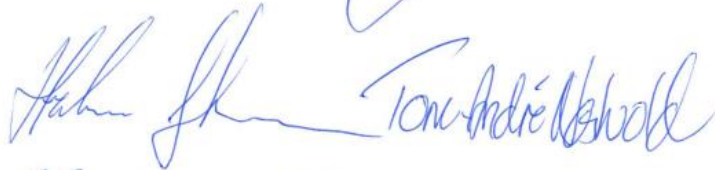
For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1: Situasjonsskart Idrettsveien 16-22  
Vedlegg 2: Budsjett fellesutgifter

Sted, dato: Sorumsand, 15.09.21

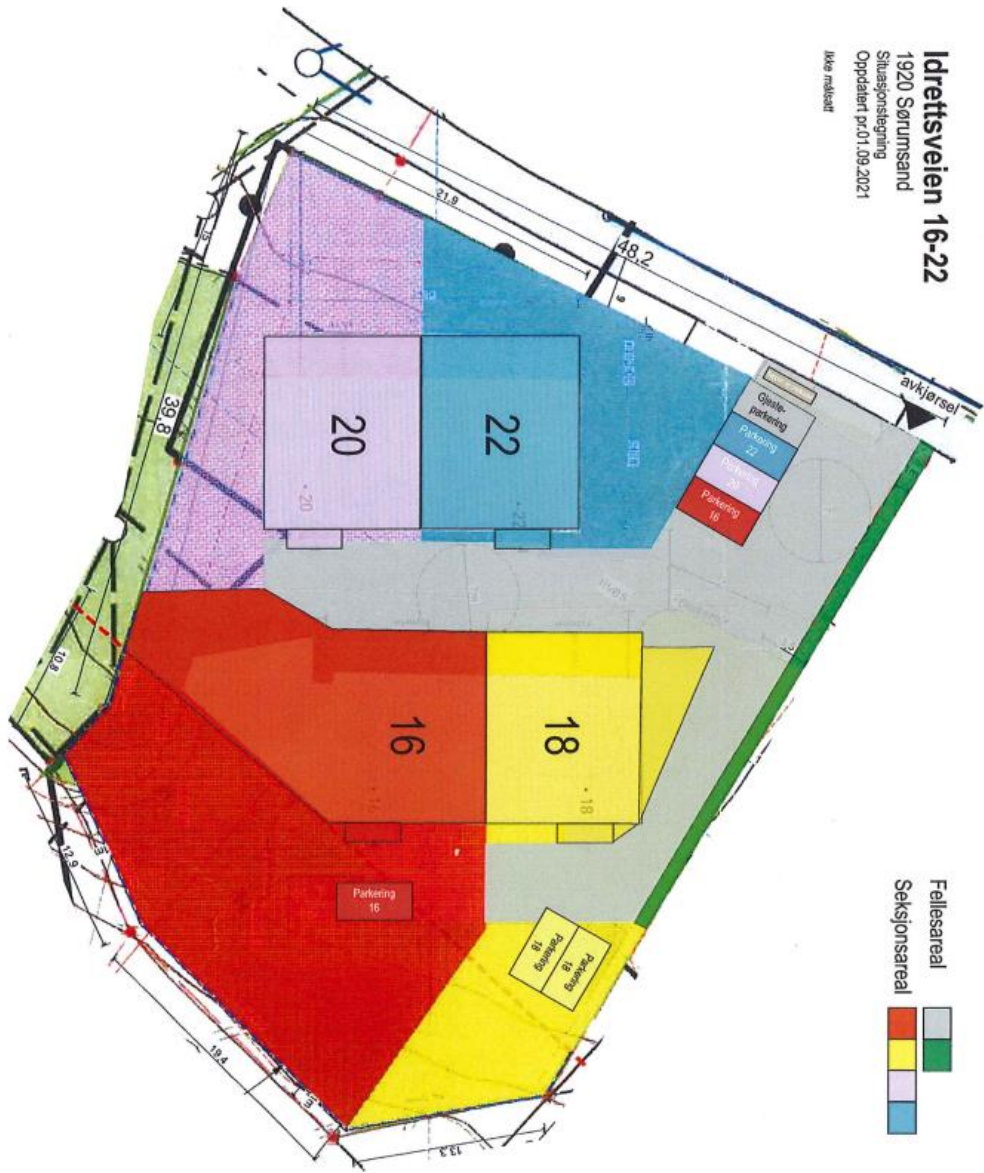
Sign.





  
Susanne Berg

**Idrettsveien 16-22**  
 1920 Sørumsand  
 Situasjonslegning  
 Oppdatert pr. 01.09.2021  
 Ikke målest



*Handwritten notes in blue ink:*  
 No 100 100 100 100  
 100 100 100 100  
 100 100 100 100

	Pr år sameiet	pr mnd sameiet
Brøyting	12500	1041,666667
Vedlikehold	7200	600
Annet	5500	458,333333
<b>Totalt sameiet</b>	<b>25200</b>	<b>2100</b>
<b>Totalt per enhet</b>	<b>6300</b>	<b>525</b>

Mo. *[Signature]* JS TFW *[Signature]* SM *[Signature]*

---

Miriam Salame Olsbø-Nøstvold

Vår referanse: 1106260055      Vår saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov      Telefon: 414 15 504      Vår dato: 08.04.2026

## Megleropplysninger på Idrettsveien 16 - gnr. 246, bnr. 153, snr. 4 i Lillestrøm kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Helene Sandberg	Idrettsveien 16, 1920 Sørumsand	28.05.1980
Thomas Sandberg	Idrettsveien 16, 1920 Sørumsand	26.03.1977

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Idrettsveien 16-22			
Styreleder	Navn Miriam Olsbø-Nøstvold	Tlf. 97013657	E-post. miriam.olsbo@yahoo.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 246	Bnr. 153	Snr. 4	Kommune Lillestrøm	
Sameiets org.nr:	929 355 415		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Helene Sandberg		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	16		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Automatisk ved kjøp av bolig.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Sameiet har ingen særskilt praksis utover at det er tillatt.			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 525	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15.jan og 15.juni	Fellesutgiftene inkluderer: Snømåking og vedlikehold av fellesarealer.			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

**For Miriam Salame Olsbø-Nøstvold**

Sørumsand, 08/04-26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oyvind.saegrov@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand



Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no

## Sameiet Idrettsveien Budsjett 2026

Inntekter	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	AR
Kontigent Nr.16	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 6 300,00
Kontigent Nr.18	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 6 300,00
Kontigent Nr.20	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 6 300,00
Kontigent Nr.22	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 3 150,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 6 300,00
Ekstraordinære inntekter fra eier	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Refusjon	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Tilskudd	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Annet	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Delsum	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 25 200,00
<b>Kostnader</b>													
Shørmåking	kr -	kr -	kr -	kr 17 500,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 17 500,00
Avfallshåndtering	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Strøm (fellesområder)	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Dugnad	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 2 000,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 2 000,00
Ekstraordinære kostnader	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Syremøter	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Arsmøte	kr -	kr -	kr -	kr 500,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 500,00
Kontor (epost, hjemmeside)	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Annet	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -
Delsum	kr -	kr -	kr -	kr 18 000,00	kr 2 000,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 20 000,00

Totalsummer	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	AR
Månedlige planlagte inntekter	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 25 200,00
Månedlige planlagte kostnader	kr -	kr -	kr -	kr 18 000,00	kr 2 000,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 20 000,00
Likviditet	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -18 000,00	kr -18 000,00	kr 12 600,00	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 5 200,00

### Merknader

2.1 Inkl. 10% prisøkning

2.4 Påfyll bark, mat og drikke



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Idrettsveien 16  
1920 SØRUMSAND

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre