

# aktiv.



Svarttrostoppen 20, 1920 SØRUMSAND

**Stor og innbydende familiebolig  
med utleiedel - Solrike, flotte  
uteområder - Dobbelgarasje -  
Barnevennlig og naturnært.**



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjermo Slorafoss

**Mobil** 926 37 136

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

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504

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

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Svarttrostoppen 20 - En velholdt, pen og innholdsrik enebolig over tre plan. Beliggenheten er naturnær og barnevennlig, med nærhet til barnehage, busstopp og turområder, samt kort vei til matbutikk, skoler, idrettsanlegg og sentrum med togstasjon. Videre kan eiendommen skilte med en stor, solrik hage, en dobbelgarasje med lader og lagringsloft, en solrik balkong og en vestvendt terrasse med møbleringsfrihet.

Boligens hoveddel fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Her er det en stilfull stue med ildsted, et klassisk kjøkken med spiseplass og en luftig loftstue med balkong. Videre er det et helfiset bad/wc, et vaskerom, wc-rom og fire gode soverom. Utleiedelen har egen inngang, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom og helfiset bad.

# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Om eiendommen .....	40
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	87
Nabolagsprofil .....	93
Byggetegninger enebolig .....	96
Byggetegninger garasje .....	104
Midlertidig brukstillatelse .....	108
Tillatelse til tiltak garasje .....	109
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 8 550 000,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 325, bnr. 181
<b>Omkostn.:</b>	Kr 215 100,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106250077
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 8 765 100,-		
<b>Selger:</b>	Stine Utsigt Nilsskog		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2003		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	297/338 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	778.2 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	5		
<b>Antall rom:</b>	8		



Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert område, ca. 2 km syd for sentrumskjernen i Sørumsand



## Kort fortalt

### Kort fortalt

- Velholdt, pen og innholdsrik enebolig
- Huset er oppført over 3 etasjer i 2003
- Utleiedel med egen inngang i kjelleren
- Stor dobbelgarasje med lader og lagringsloft

### Hoveddel:

- Solrik og pen hage med boltreplass

- Vestvendt terrasse og sydvendt balkong
- Vannbåren gulvvarme i flere rom
- Pen hall med tilliggende garderobe
- Stor stue med klebersteinsovn
- Klassisk og pent spisekjøkken
- Luftig loftstue med egen balkong
- Helfliset bad/wc med badekar
- Vaskerom og wc-rom ved entreen

- 4 soverom, ett med garderoberom

### Utleiedel:

- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken
- Moderne og arealeffektivt kjøkken
- Helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom
- Pent soverom med garderobeskap
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter



Tomten på 778,2 kvm er pent opparbeidet med gressplen, vintergrønne prydbusker og gruslagt gårdsplass. Det er rikelig med trygg boltreplass i en sydvestvendt hage som rammes inn med hekk.





Fra stuen i hoveddelen er det utgang til en vestvendt, solrik terrasse. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og frostede plater over rekkverket sørger for både lune og usjenerte forhold. Fra terrassen er det trapp ned til hagen.





Boligens hoveddel har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, velkomstterrasse og takmontert utebelysning.



1. etasje

Svarttrosttoppen 20 Romerike Takst



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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



Stuen oppleves som stor, stilfull og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.



Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og stuen har utgang til en vestvendt, stor terrasse.

En lekker klebersteinsovn gir god varme og ekstra hygge.







Mellom stuen og kjøkkenet er det en mellomstue med lysmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Herfra er det utgang til en sydvendt balkong med bred trapp ned til hagen.







Boligen har en stor hall som gir et godt førsteinntrykk av det klassiske, pene hjemmet.

Yttertøyet ryddes enkelt bort i en skyvedørsgarderobe i et tilliggende omkleddingsrom.



2. etasje

Svarttrosttoppen 20

Romerike Takst



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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





Badet ligger fint plassert ved soverommene i andre etasje, og er av god størrelse. Badet har downlights i himlingen, fliser i lune farger og vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredningen består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon, et høyskap, et innfliset speil og god belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et hjørnebadekar og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.



Balkongen utenfor loftstuen er sydvendt med fint utsyn over hagen og nabolaget.





Det er fire gode soverom i hoveddelen - tre i andre etasje og ett i kjelleren. Veggene på soverommene er malt i tidsmessige farger.

I tilknytning til hovedsoverommet er det et romslig garderoberom, og på ett av de andre rommene er det plassbygd skap.

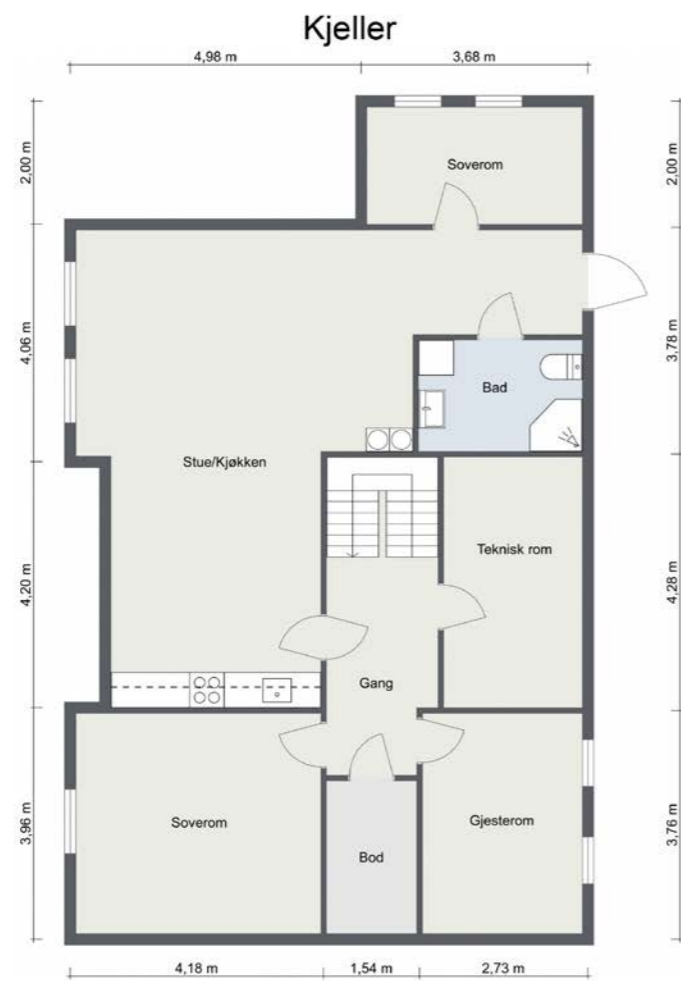




Kjeller

Svarttrosttoppen 20

Romerike Takst



Plantegningen er kun ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.

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





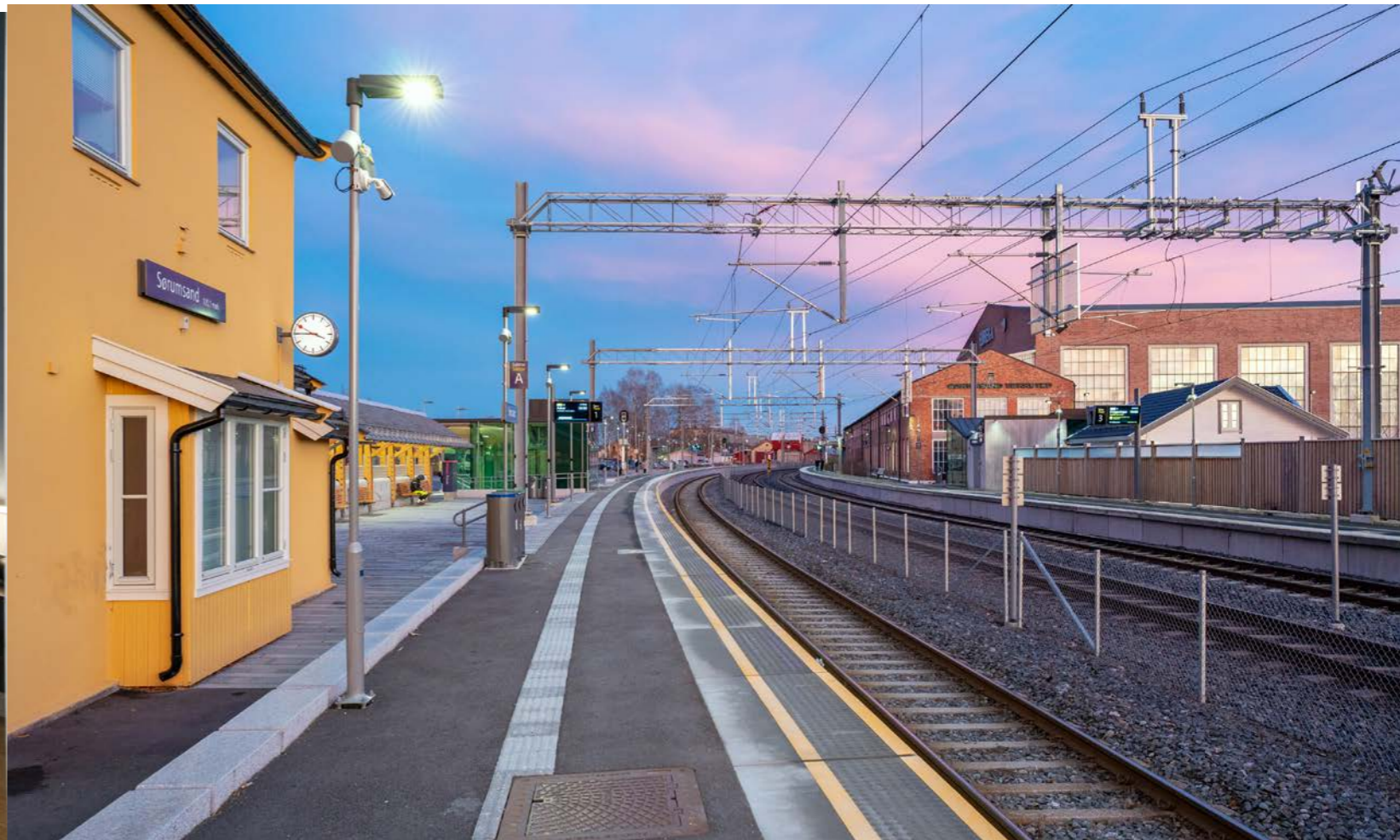
I kjelleren er det etablert en lys og pen utleiedel med egen inngang. Utleiedelen inneholder vindfang, bad, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning, og det er vannbåren gulvvarme i alle gulv med unntak av på soverommet.


Møbler og inventar i utleiedelen medfølger.





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





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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 297 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 338 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

1. etasje: BRA-i: 116 m<sup>2</sup>

2. etasje: BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 41 m<sup>2</sup>

Loftetasje har ikke målbare arealer grunnet takhøyde under 1,9m og er ikke medtatt i arealoppsett.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av kjeller leies ut - siden det er innvendig adkomst mellom enhetene regnes dette som utleie av del av egen bolig og omfattes derfor ikke av krav til blant annet brannskille og lydreduksjon.

Rom som benyttes til gjesterom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslipp eller rømningsvei. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og er ikke godkjent som soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

778.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig, rolig og attraktivt til. Her har man nærhet til barnehage, busstopp og idylliske turområder, samt kort vei til matbutikk, skoler, idrettsanlegg og sentrum med togstasjon. Tomten på 778,2 kvm er pent opparbeidet med gressplen, vintergrønne prydbusker og gruslagt gårdsplass. Det er rikelig med trygg boltreplass i en sydvestvendt hage som rammes inn med hekk.

Fra stuen i hoveddelen er det utgang til en vestvendt, solrik terrasse. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og frostede plater over rekkverket sørger for både lune og usjenerte forhold. Terrassen har dekke i tre, og det er montert stemningsfull utebelysning på husveggen. Fra loftstuen er det utgang til en sydvendt balkong med fint utsyn over hagen og nabolaget. Huset er sist beiset utvendig i 2021, og eiendommen fremstår som velholdt og pen.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert område, ca. 2 km syd for sentrumskjernen i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt rikelig med gode servicetilbud og flere fasiliteter.

Sørumsand har mye å by på for alle uansett alder. Her er det et meget godt bibliotek, flere treningssentre og et rikelig utvalg av kafeer, restauranter og spiseplasser. 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 og idrettshall. Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen bl.a. allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og et anlegg for sandvolleyball.

For den friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Sørumsand IF har også en egen tur- og friluftsgruppe som bl.a. har stått for den populære Varsjøtrimmen siden 1980 - et meget populært felles skogstur-arrangement.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Kjetil Jahr

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Nedløp og beslag av lakkert stål. Utkast fra taknedløp til terreng. Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående beiset kledning (i følge eier sist beiset i 2021). Takstoler, antatt isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Ikke

inspeksjonsadkomst til loft over midtparti. Isolerte knekott på to soverom. Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Terrasser og balkonger av med gulv av impregnerte materialer. Malte rekkverk.

Byggegrunn antas å være oppfylte steinmasser på fjell. Drenering fra byggeår, antakelig utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast. (Der ikke kjent hvor vann fra drenering ledes til.) Antatt fundamentert på støpte såler, vegger av sprøytebetong, isolert innside. (Kjelleryttervegger er påforet innvendig og ikke synlige for inspeksjon). I hovedsak noe fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Unntak ved kjellernedgang.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 24.03.2025 av Kjetil Jahr. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

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

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Eier opplyser at det måles radon med sporfilm i boligen på befaringstidspunktet, tid for måling kan avsluttes

25.03.2025 og sporfilm sendt til analyse.

Konsekvens/tiltak: Eventuelle behov for tiltak må vurderes når målinger er analysert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er ikke benyttet tilkoblingsbokser for rør i rør system, eller tettet på annen måte ved tilkoblingspunkter for utstyr, dette fører til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i rommet hvor utstyret er tilkoblet. Eier opplyser at dette ikke var et krav i byggeår, så utbedring av avviket bør således tas ved en eventuell renovering av de forskjellige rommene det gjelder. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning

utover normal slitasje. Fremstår med normal slitasje etter bruk, men noen merker etter fukt i underkant benkeplate ved vask og avskalling på kanter av benkeplate på kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Antar at skadene på benkeplate vanskelig lar seg reparere, så om man ønsker å gjøre noe med dette må benkeplater skiftes. Skadene er såpass små at benkeplatene kan fungere med skadene.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flere fliser med bom/uten full limdekning, med påfølgende oppsprekking av fuger. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det må foretas utbedring av fallforhold. Overflater må utbedres eller skiftes. Rommet er nær ved å nå teoretisk levetid, og med delvis løse fliser på gulv anbefales en full renovering i nær fremtid.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Punktet må ses sammen med kommentarer for overflater. Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og

himling:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Krakkelering i enkelte flisfuger i våtsone. Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Bør fuges på nytt for å lette renhold.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall til sluk fra hele rommet. Motfall registrert i område ved toalett. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en renovering av rommet må fallforhold utbedres.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Begrenset inspeksjonsmulighet gjelder sluk under badekar. Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Skade

på deksel rundt badekar.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Ingen tiltak rundt synliggjøring av lekkasjevann fra toalett anbefales, da dette kan skade rommets tettesjikt. Deksel på badekar fungerer med skade.

Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalett er ikke utført med løsning for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterner. Konsekvens/tiltak: Løsning for sisterner kan ikke utbedres uten å ødelegge rommet membransjikt.

#### Utdrag fra tilstandsrapporten:

Enebolig - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom som i dag benyttes til gjesterom er angitt som bod på tegninger og rom som benyttes til bod er angitt som toalett. Det er også noe avvik i rominndeling og bruk for øvrig i kjelleretasjen.

Det er innredet et soverom i den delen som i dag

leies ut, dette rommet har ikke direkte rømningsvei ut, men rømning via stue/kjøkken (krav i TEK er minst rømning fra annethvert rom for varig opphold). Det er små vinduer i rommet, men i henhold til beregningsmodell og tabeller i byggforsk skal gjennomsnittlig dagslysfaktor være over minstekravet på 2%, anbefaler allikevel at det etableres større vinduer med mulighet for rømning, med tanke på tilgang på dagslys og sikkerhet for beboere.

Garasje - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Enebolig - Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Rom som benyttes til gjesterom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslipp eller rømningsvei.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader? Ja. "Bom" på flisene på vaskerommet, se tilstandsrapport.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Nytt vegghengt toalett i leilighet. Arbeid utført av Viken VVS.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Stoppkran montert innvendig for utekraner. Vannmåler montert. Arbeid utført av Viken VVS.

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

underetasje/kjeller? Ja. Noe svarte flekker i venstre, øvre hjørne i leilighet 2011. Leieboer hadde hatt kjempestort akvarium. Etter dette ble det installert kraftig vifte på kjøkkenet av AK elektro og fuktstyrt vifte på badet. Lufteåpning i døren inn til soverommet laget av ufaglært. Det ble også installert tørketrommel.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Noe innsig av vann i venstre hjørne innerst i garasjen under snøsmelting og store regnfall. Takrenne endret slik at regn føres vekk fra hjørnet og vekk fra garasjen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Fall på badet oppe, beskrives i tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. 1 sølvkre observert to forskjellige ganger på bad oppe vinter 2022, 1 gang ved sluket på teknisk rom noen år tidligere og 1 gang observert 1 sølvkre i leiligheten rundt år 2012. 1 mus på kryploft soverom oppe høst 2024. Fjernet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Alle husets spotter med tilhørende dimmere byttet fra 2022 til 2024, også spottene i garasjeporten. Arbeid utført av Glomma Elektro og TB Hansen.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av

el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Full el-kontroll 2023. Alle avvik utbedret samt anbefaling utført. Service på ventilasjonsanlegget av Aurskog blikk og ventilasjon 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. I garasje, installert 2020 av TB Hansen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Dobbel dør mot leiligheten: første dør satt inn med faglært hjelp privat, dør nummer 2 satt inn av Maler Martin Proff.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Terrassen foran, bygd av samme firma noen år tidligere, hadde seget ned noen centimeter. Dette ble jekket opp og ordnet mars 2025. Arbeid utført av Maler Martin Proff.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Leilighet med kombinert kjøkken/stue pluss soverom og bad.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Tilgang til hovedenhet via dør, rømningsvei, nok lysinnslipp på soverom.

21 Er det foretatt radonmåling? Ja. Radonmåling i verksatt ca. 25.01, vil være ferdig ca 25.03.

21.1 Radonmåling. År: 2025. Verdi: Kommer når resultatene foreligger.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller

ferdigattest? Ja. Manglende ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Skade med lekkasje. Forsikring. Utbedret av Polygon.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Avtale med nabo om at min eiendom kan sette opp garasje inntil 0,5 m fra tomtegrense mot 125/164.

Tilleggs kommentar:

Radontester startet 25.01 og skal stå i 2 måneder. 2 tester i leilighet, en på hoveddels soverom nede og 1 i hovedetasje. Resultat ettersendes. 2 utvendig uttrekkbare brannstiger i øverste etasje. Flexit sentralstøvsuger installert, benyttes ikke da den har dårlig effekt. Noe dugg på vinduene vår og høst, vi ble forklart da vi overtok huset i 2006 at dette var normalt på nyere hus. Bad oppe fra 2007, totalentreprise fra Aarstad og sønner. Eier kjøpte eiendommen i 2006 med daværende ektefelle, kjøpte ut sistnevnte i 2022.

#### **Innhold**

Hoveddel:

1. etasje: Hall m/trapp, wc-rom, vaskerom, bod, mellomstue, kjøkken og stue.
  2. etasje: Loftstue, bad/wc, omklede rom og 3 soverom.
- Kjeller: Trappegang, teknisk rom, soverom, bod og innredet rom (rommet er innredet med seng, men er ikke godkjent for varig opphold og soverom).

Utleiedel:

Kjeller: Vindfang, bad/wc/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

#### Standard

Kort fortalt

- Velholdt, pen og innholdsrik enebolig
- Huset er oppført over 3 etasjer i 2003
- Utleiedel med egen inngang i kjelleren
- Stor dobbelgarasje med lader og lagringsloft

Hoveddel:

- Solrik og pen hage med boltreplass
- Vestvendt terrasse og sydvendt balkong
- Vannbåren gulvvarme i flere rom
- Pen hall med tilliggende garderobe
- Stor stue med klebersteinsovn
- Klassisk og pent spisekjøkken
- Luftig loftstue med egen balkong
- Helflisset bad/wc med badekar
- Vaskerom og wc-rom ved entreen
- 4 soverom, ett med garderoberom

Utleiedel:

- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken
- Moderne og arealeffektivt kjøkken
- Helflisset, velholdt bad/wc/vaskerom
- Pent soverom med garderobeskap
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter

Entré

Boligens hoveddel har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, velkomstterrasse og takmontert utebelysning. Vel inne er det en stor hall som gir et godt førsteinntrykk av det klassiske, pene hjemmet. I hallen er det lysegrå panel på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en

skyvedørsgarderobe i et tilliggende omkleddingsrom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter, takhøye skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Det er godt arbeidslys i form av downlights i himlingen, og i tillegg er det montert benkebelysning under overskapene. Kjøkkenet er av god størrelse, og byr på fin plass til spisebord.

Stue og mellomstue

Stuen oppleves som stor, stilfull og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Ved en lekker klebersteinsovn er det en fin sone for sofagrupe og godstoler, og i en egen del av rommet er det god plass til et langbord. De lysmalte veggene fremhever det gylne parkettgulvet, og i deler av stuen er det downlights i himlingen.

Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og stuen har utgang til en vestvendt, stor terrasse. Mellom stuen og kjøkkenet er det en mellomstue med lysmalte vegger, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Fra mellomstuen er det utgang til en sydvendt balkong med bred trapp ned til hagen.

Loftstue

Mellom soverommene i andre etasje har hoveddelen en luftig og pen loftstue - et kjærkomment element

for storfamilien. Loftstuen har lysegrå vegger, downlights i himlingen og gyllent parkettgulv, og rommet har utgang til en egen, sydvendt balkong.

Bad/wc

Boligens hoveddel inneholder et bad/wc, et vaskerom og et wc-rom. Badet ligger fint plassert ved soverommene i andre etasje, og er av god størrelse. Her er det beige fliser på veggene, downlights i himlingen og gråbrune fliser på gulv med vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredningen har gylne, finerte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon, et høyskap, et innfliset speil og god belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et hjørnebadekar og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Vaskerom og wc-rom

Både vaskerommet og wc-rommet ligger i hendig tilknytning til entreen i første etasje. Vaskerommet er romslig og pent, og har hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med vannbåren gulvvarme. Av innredning er det grå over- og underskap, et høyskap og en hvit benkeplate.

Videre er rommet utstyrt med en skyllekum, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc-rommet er pent pusset opp i tidsmessige farger, og det er gråbrune fliser på gulvet. I tillegg til et vegghengt toalett har rommet en moderne servantinnredning, speil og god belysning.

Soverom og garderobe

Det er fire gode soverom i boligens hoveddel - tre i andre etasje og ett i kjelleren. Veggene på

soverommene er malt i tidsmessige farger, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. I tilknytning til hovedsoverommet er det et romslig garderoberom, og på ett av de andre rommene er det plassbygd skap. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i entreen, i kjelleren og i garasjen.

Utleiedel

I kjelleren er det etablert en lys og pen utleiedel med egen inngang. Utleiedelen inneholder vindfang, bad, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning, og det er vannbåren gulvvarme i alle gulv med unntak av på soverommet. Allrommet som utgjør stue og kjøkken har lysmalte vegger og grå fliser på gulvet, og det er fin plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord.

Kjøkkenet er arealeffektivt og tidsmessig, med lyse, glatte fronter og sort benkeplate. I tillegg til integrert stekeovn, koketopp og kjøleskap er kjøkkenet utstyrt med kullfilterventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Det er garderobeskap på soverommet. Badet i utleiedelen er helflisset, og har lys skapinnredning med heldekkende servant. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Møbler og inventar i utleiedelen medfølger. Det gis ingen garanti på møbler og inventarets standard og tilstand. Kjøper kan ikke reklamere på eventuelle feil eller mangler på medfølgende møbler og inventar i utleiedelen.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som



skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 41 kvm, og har elbillader, motorisert port og lagringsloft.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

85483343

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Radonmåling iverksatt ca. 25.01.2025, vil være ferdig ca. 25.03.2025. Verdi kommer når resultatene på målingen foreligger. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Utleiedel: Møbler og inventar i utleiedelen medfølger. Det gis ingen garanti på møbler og inventarets standard og tilstand. Kjøper kan ikke reklamere på eventuelle feil eller mangler på medfølgende møbler og inventar i utleiedelen.

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

## Energi

#### Oppvarming

Boligens hoveddel varmes opp med vannbåren gulvvarme i flere rom. Både varmt forbruksvann og vannbåren varme leveres fra en dobbeltmantlet elektrisk bereder i teknisk rom. Hoveddelen har i tillegg vedfyringsmulighet i en klebersteinsovn i stuen i første etasje. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Utleiedelen har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og bad, og det er montert kullfilterventilator over kokesonen på kjøkkenet. Utleiedelen har en egen varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert på teknisk rom.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 550 000

#### Kommunale avgifter

Kr 29 830

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Inkluderer renovasjon mat/restavfall 120 liter, vann, avløp og feie- og tilsynsgebyr. Det er installert vannmåler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

#### Eiendomsskatt

Kr 3 535

#### Eiendomsskatt år

2025

#### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi primær

Kr 2 225 517

#### Formuesverdi primær år

2024

#### Formuesverdi sekundær

Kr 8 902 069

#### Formuesverdi sekundær år

2024

#### Info formuesverdi

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

#### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, bredbånd/TV, eventuell velforening, m.m

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 325, bruksnummer 181 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:

28.09.2000 - Dokumentnr: 8387 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:325 Bnr:138

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638209 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0226 Gnr:125 Bnr:181

01.01.2024 - Dokumentnr: 270573 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3030 Gnr:325 Bnr:181

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 08.09.2023. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.09.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan Orderudåsen Sør.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 550 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

213 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

215 100 (Omkostninger totalt)

231 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 765 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 781 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 783 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 215 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 22 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk (1 stk gratis). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 40 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf og innhenting av opplysninger fra kommune. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Espen Skjeremo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF

ess@aktiv.no  
Tlf: 926 37 136

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

26.03.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Svarttrosttoppen 20, 1920 SØRUMSAND  
LILLESTRØM kommune  
# gnr. 325, bnr. 181



## Markedsverdi

8 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m<sup>2</sup> BRA-i: 297 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 24.03.2025 Oppdragsnr.: 20224-1241 Referansenummer: WV1577

Autorisert foretak: Romerike Takst Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Romerike Takst



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr  
Uavhengig Takstingeniør  
kjetil.jahr@gmail.com  
920 53 641



Oppdragsnr.: 20224-1241

Befaringsdato: 13.03.2025

Side: 2 av 26

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 2003

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Nedløp og beslag av lakkert stål, fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Utkast fra taknedløp til terreng.

Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående beiset kledning.

I følge eier sist beiset i 2021.

Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Takstoler, antatt isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Ikke inspeksjonsadkomst til loft over midtparti. Isolerte knekott på to soverom.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Normal slitasje i forhold til alder.

Malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Terrasser og balkonger av med gulv av impregnerte materialer. Malte rekkverk

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet/strie på vegger. Malt panel i himlinger. Fremstår med normal brukslitasje. De fleste innvendige vegger og himlinger er malt i senere tid. Gulv har i hovedsak standard fra byggeår, med unntak av soverom i kjeller som er byttet i senere tid.

Støpt betong i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

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

Lettklinker elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

Laminat, parkett og fliser på gulv. Uforedede vegger med malt tapet/strie.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom i utleid del.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

Trettrapper mellom etasjene. Noe knirk i gulv ved trapp og i trapp forekommer, dette er normalt for denne type konstruksjoner.

Innvendige dører med normal slitasje i forhold til alder.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Flislagt ulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

#### Bad 2. etasje

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, dobbel servant med skap, dusjnise med glassdør og badekar.

#### Bad (utleid del)

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken i kjeller:

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekksvifte over komfyr. Fremstår med normal slitasje etter bruk.

#### Kjøkken 1. etasje:

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt panel på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøleskap plassert i nisje, oppvaskmaskin og integrert komfyr med stekeovn og induksjonstopp. Avtrekksvifte over komfyr.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett og servant. Avtrekk via boligens ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og fordeling plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon for hoveddelen, og naturlig ventilasjon kombinert med avtrekksvifte fra bad og kjøkken på utleiedel.

Oppvarming av vann til vannbåren varme i dobbeltmantlet elektrisk varmtvannsbereider.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for hoveddel og separat 120L varmtvannsbereider for utleiedel. Begge plassert i teknisk rom.

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg fra byggeår, noe oppgradert over tid.

Røykvarslere og 6kg pulverapparat i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antas å være oppfylte steinmasser på fjell.

Drenering fra byggeår, antakelig utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast. (Der ikke kjent hvor vann fra drenering ledes til.)

Antatt fundamentert på støpte såler, vegger av sprøytebetong, isolert innside. (Kjelleryttervegger er påforet innvendig og ikke synlige for inspeksjon).

I hovedsak noe fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Unntak ved kjellernedgang.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	338 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	297 m <sup>2</sup>
Totalpris	8 550 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom som i dag benyttes til gjesterom er angitt som bod på tegninger og rom som benyttes til bod er angitt som toalett.

Det er også noe avvik i rominndeling og bruk for øvrig i kjelleretasjen.

Det er innredet et soverom i den delen som i dag leies ut, dette rommet har ikke direkte rømningsvei ut men rømning via stue/kjøkken (krav i TEK er minst rømning fra annethvert rom for varig opphold). Det er små vinduer i rommet men i henhold til beregningsmodell og tabeller i byggforsk skal gjennomsnittlig dagslysfaktor være over minstekravet på 2%, anbefaler allikevel at det etableres større vinduer med mulighet for rømning, med tanke på tilgang på dagslys og sikkerhet for beboere.

Noe malerarbeid og utbedringer for øvrig.

Eier har fremlagt dokumentasjon fra håndverkere på utførte arbeider.

### Garasje

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

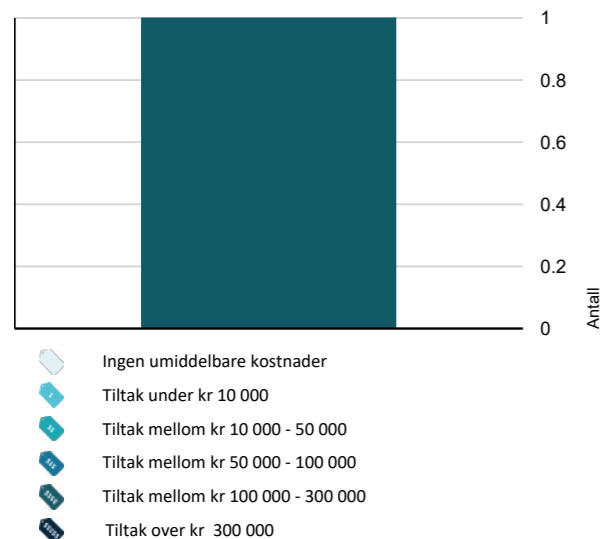
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad (utleid del) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



Byggeår  
2003

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak takket med betongtakstein fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

#### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av lakkert stål, fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Utkast fra taknedløp til terreng.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående beiset kledning.

I følge eier sist beiset i 2021.

Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takstoler, antatt isolert med mineralull mot oppvarmet areal. Ikke inspeksjonsadkomst til loft over midtparti. Isolerte knekott på to soverom.

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår. Normal slitasje i forhold til alder.

#### TG 1 Dører

Malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og balkonger av med gulv av impregnerte materialer. Malte rekkverk

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet/strie på vegger. Malt panel i himlinger. Fremstår med normal brukslitasje. De fleste innvendige vegger og himlinger er malt i senere tid. Gulv har i hovedsak standard fra byggeår, med unntak av soverom i kjeller som er byttet i senere tid.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

#### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eier opplyser at det måles radon med sporfilm i boligen på befaringstidspunktet, tid for måling kan avsluttes 25.03.2025 og sporfilm sendt til analyse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle behov for tiltak må vurderes når målinger er analysert.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Lettklinker elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Laminat, parkett og fliser på gulv. Uforede vegger med malt tapet/strie. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i utleid del. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.



Hulltaking



Fuktmåling

### TG 1 Innvendige trapper

Trettrapper mellom etasjene. Noe knirk i gulv ved trapp og i trapp forekommer, dette er normalt for denne type konstruksjoner.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med normal slitasje i forhold til alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Flislagt ulv med vannbåren gulvvarme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med dusjnise med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme. Bom under flere fliser og noe oppsprekking av fuger på samme sted.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flere fliser med bom/uten full limdekning, med påfølgende oppsprekking av fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Rommet er nær ved å nå teoretisk levetid, og med delvis løse fliser på gulv anbefales en full renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk, med synlig klemt membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Punktet må ses sammen med kommentarer for overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

## Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tilstøtende rom (kjøkken) i område bak dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,4.



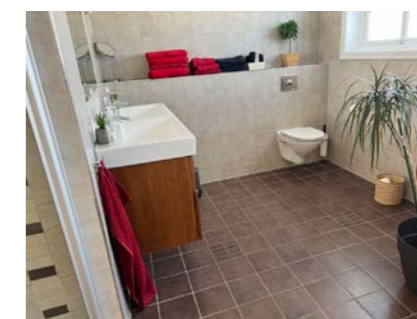
### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malte plater i himling. Innredet med veggmontert toalett, dobbel servant med skap, dusjnise med glassdør og badekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling. Krakkelering i enkelte flisfuger i våtsone.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Krakkelering i enkelte flisfuger i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak



## Tilstandsrapport

- Fuger bør skiftes ut.
  - Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Bør fuges på nytt for å lette renhold.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk fra hele rommet. Motfall registrert i område ved toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved en renovering av rommet må fallforhold utbedres.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har 2 sluk, hovedsluk under badekar (ikke inspisert) og hjelpesluk i dusj. Membran ikke synlig for inspeksjon. Rommet ble bygget /ferdigstilt i 2007 men membraner antas montert i byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begrenset inspeksjonsmulighet gjelder sluk under badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjnise med glassdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Skade på deksel rundt badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen tiltak rundt synliggjøring av lekkasjevann fra toalett anbefales, da dette kan skade rommets tettesjikt.

Deksel på badekar fungerer med skade.



Skade på fronteksel

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning (luke) på naborom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### Generell

## Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling.

### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk plassert under dusjkabinett. Membran ikke synlig for inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, servant med skap og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Toalett er ikke utført med løsning for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsning for sisterner kan ikke utbedres uten å ødelegge rommet membransjikt.

### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekksvifte i vegg.

### KJELLER > BAD (UTLEID DEL)

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning på teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.



### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt panel på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøleskap plassert i nisje, oppvaskmaskin og integrert komfyr med stekeovn og induksjonstopp. Avtrekksvifte over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

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

Fremstår med normal slitasje etter bruk, men noen merker etter fukt i underkant benkeplate ved vask og avskalling på kanter av benkeplate på kjøkkenøy.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Antar at skadene på benkeplate vanskelig lar seg reparere, så om man ønsker å gjøre noe med dette må benkeplater skiftes.

Skadene er såpass små at benkeplatene kan fungere med skadene.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEID DEL)

#### TG 1 Overflater og innredning

Flislagt gulv med vannbåren varme, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekksvifte over komfyr. Fremstår med normal slitasje etter bruk.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN (UTLEID DEL)

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, kombinert med avtrekksvifte fra rommet.

### SPELALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling. Innredet med veggmontert toalett og servant. Avtrekk via boligens ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og fordeling plassert på teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke benyttet tilkoblingsbokser for rør i rør system, eller tettet på annen måte ved tilkoblingspunkter for utstyr, dette fører til at eventuelt lekkasjevann kan renne ut i rommet hvor utstyret er tilkoblet.

Eier opplyser at dette ikke var et krav i byggeår, så utbedring av avviket bør således tas ved en eventuell renovering av de forskjellige rommene det gjelder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



## Tilstandsrapport



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon for hoveddelen, og naturlig ventilasjon kombinert med avtrekksvifte fra bad og kjøkken på utleiedel.

#### TG 1 Varmesentral

Oppvarming av vann til vannbåren varme i dobbeltmantlet elektrisk varmtvannsbereider.

#### TG 2 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannsbereider for hoveddel og separat 120L varmtvannsbereider for utleiedel. Begge plassert i teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert på teknisk rom.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår, noe oppgradert over tid.

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)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger en rekke samsvarserklæringer for oppgraderinger og nyinstallasjon - disse ligger på boligmappa.no**

#### Inntak og sikringskap

3. 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



Sikringskap

## Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Underfordeling i utleiet del

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og 6kg pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukningsapparater som passerer 10 år før salg av boligen må byttes ut.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Husk å funksjonsteste og bytte batterier før salg av boligen.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn antas å være oppfylte steinmasser på fjell.

#### TG 1 Fuksikring og drenering

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

Drenering fra byggeår, antakelig utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann. Fuksikring av grunnmur med grunnmursplast. (Der ikke kjent hvor vann fra drenering ledes til.)

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt fundamentert på støpte såler, vegger av sprøytebetong, isolert innside. (Kjelleryttervegger er påført innvendig og ikke synlige for inspeksjon).

#### TG 0 Terrengforhold

I hovedsak noe fall vekk fra grunnmur rundt boligen. Unntak ved kjellernedgang.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2008

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Beskrivelse

Dobbelt garasje med loftetasje.

Fundamentert med støpt plate til antatt stabil grunn. Vegger av murt lettklinkerblokk. Takkonstruksjon av takstoler. Tak tekket med takstein, undertak av sutakplater. Port med elektrisk åpner. Ladeboks for EL-bil. Gulv i loftsrom, ikke målbare arealer.

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, eier opplyser om noe vanninntrengning i side mot gang-adkomst til boligen ved nedbør og snøsmelting.

Det er i det senere gjort tiltak med blant annet endring av taknedløp for å redusere denne vanninntrengningen, men fortsatt noe problemer.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>297 m<sup>2</sup>/297 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, 3 Stuer, Vaskerom, Omkleddingsrom, 2 Bad, 6 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Gang</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 41 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 8 550 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 9 850 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>8 550 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>8 550 000</b></p>

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Høgliveien 18,1920 SØRUMSAND 170 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	12-05-2024	5 850 000	<b>5 950 000</b>		5 950 000	<b>35 000</b>
2 Svarttrosttoppen 45,1920 SØRUMSAND 202 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	21-03-2021	6 800 000	<b>6 700 000</b>		6 700 000	<b>33 168</b>
3 Svarttrosttoppen 3,1920 SØRUMSAND 197 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	23-09-2024	6 500 000	<b>6 500 000</b>		6 500 000	<b>32 995</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 800 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 000 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 850 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 850 000</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

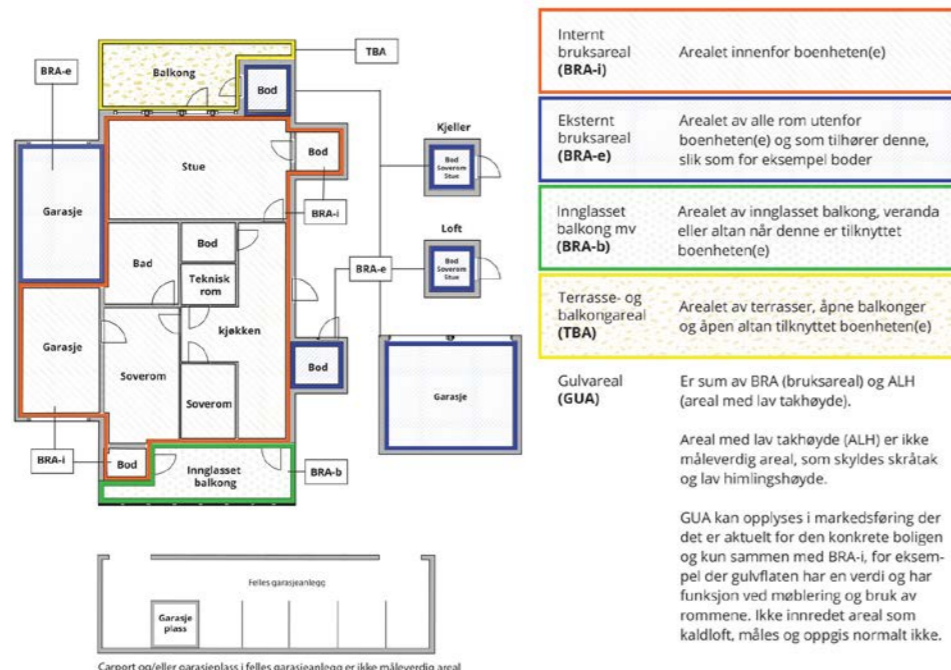
## Hva er måleverdig areal?

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 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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	116			116	
2. etasje	75			75	
Kjeller	106			106	
<b>SUM</b>	<b>297</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>297</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall med trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Mellomstue, Vaskerom		
2. etasje	Stue, Omkleddingsrom, Bad, Soverom, Soverom, Soverom		
Kjeller	Vindfang (utleid del), Stue/kjøkken (utleid del), Bad (utleid del), Soverom (utleid del), Gang med trapp, Soverom, Gjesterom (soverom - ikke godkjent for varig opphold)		

### Kommentar

Delar av kjeller leies ut - siden det er innvendig adkomst mellom enhetene regnes dette som utleie av del av egen bolig og omfattes derfor ikke av krav til blant annet brannskille og lydreduksjon.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:*

Rom som i dag benyttes til gjesterom er angitt som bod på tegninger og rom som benyttes til bod er angitt som toalett.

Det er også noe avvik i rominndeling og bruk for øvrig i kjelleretasjen.

Det er innredet et soverom i den delen som i dag leies ut, dette rommet har ikke direkte rømningsvei ut men rømning via stue/kjøkken (krav i TEK er minst rømning fra annethvert rom for varig opphold). Det er små vinduer i rommet men i henhold til beregningsmodell og tabeller i byggforsk skal gjennomsnittlig dagslysfaktor være over minstekravet på 2%, anbefaler allikevel at det etableres større vinduer med mulighet for rømning, med tanke på tilgang på dagslys og sikkerhet for beboere.

Noe malerarbeid og utbedringer for øvrig.  
Eier har fremlagt dokumentasjon fra håndverkere på utførte arbeider.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er etablert adkomst mellom del i kjeller som leies ut og hoveddel av boligen.  
Noe arbeider på elektrisk anlegg er utført i etterkant av el-kontroll.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom som benyttes til gjesterom i kjeller har ikke tilstrekkelig lysinnslipp eller rømningsvei.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom for biloppstilling	

#### Kommentar

Lofetasje har ikke målbare arealer grunnet takhøyde under 1,9m og er ikke medtatt i arealoppsett.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Endret taknedløp på side mot gang-adkomst slik at nedløp kommer i front garasje.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	282	15
Garasje	0	41

#### Kommentar

Enebolig

Arealer er i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealmåling medtatt etter dagens bruk, selv om dette ikke er i samsvar med hva de opprinnelig er byggemeldt for. Det er registret en større andel P-ROM kjeller enn hva som fremgår av byggetegninger, og det er i følge eier ikke søkt om bruksendring av disse

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Kjetil Jahr Stine Utsigt Nilsskog	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	325	181		0	778.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Svarttrosttoppen 20

#### Hjemmelshaver

Nilsskog Stine Utsigt

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i etablert og rolig boligfelt på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Gode sol og utsiktsforhold fra eiendommen. Gangavstand til barnehage, skole og matbutikk, bussforbindelse til Sentrum fra feltet.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Lett skrånende tomt, opparbeidet med grusede gang og parkeringsarealer. Hage med plen og noe beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitutter eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 925 000	2022	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger		Opplysninger om eiendommen fra Lillestrøm kommune	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2025	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjente byggetegninger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	Presisering rundt bruk av rom i kjeller.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WV1577>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250077	
Selger 1 navn	
Stine Utsigt Nilsskog	
Gateadresse	
Svarttrostoppen 20	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	85483343

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse "Bom" på flisene på vaskerommet, se tilstandsrapport

Initialer selger: SUN

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt vegghengt toalett i leilighet

Arbeid utført av Viken VVS

Filer

[Viken VVS 2021-06-22\\_Faktura.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Stoppkran montert innvendig for utekraner Vannmåler montert

Arbeid utført av Viken VVS

Filer

[Servicearbeider og sluttkontroll - Svarttrostoppen20.pdf](#)

[VikenVVS innvendig stoppkran for utekran\\_20250314\\_0001.pdf](#)

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe svarte flekker i venstre, øvre hjørne i leilighet 2011. Leieboer hadde hatt kjempestort akvarium. Etter dette ble det installert kraftig vifte på kjøkkenet av AK elektro og fuktstyrt vifte på badet. Lufteåpning i døren inn til soverommet laget av ufaglært. Det ble også installert tørketrommel.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe innsig av vann i venstre hjørne innerst i garasjen under snøsmelting og store regnfall. Takrenne endret slik at regn føres vekk fra hjørnet og vekk fra garasjen.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fall på badet oppe, beskrives i tilstandsrapport.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

1 sølvkre observert to forskjellige ganger på bad oppe vinter 2022, 1 gang ved sluket på teknisk rom noen år tidligere og 1 gang observert 1 sølvkre i leiligheten rundt år 2012. 1 mus på kryploft soverom oppe høst 2024. Fjernet.

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

Nei  Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Alle husets spotter med tilhørende dimmere byttet fra 2022 til 2024, også spottene i garasjeporten.

Arbeid utført av Glomma Elektro og TB Hansen

Initialer selger: SUN

2

Filer

- PRODUKTINFO VNR 3201874.PDF PRODUKTINFO VNR 1400375.PDF 4Samsvarserklæring.pdf
- 3Sluttkontroll\_-Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf 2Risikovurdering\_-Utførelse\_Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf
- 1Risikov\_-Planlegging\_Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf 4Samsvarserklæring.pdf 3Sluttkontroll\_-Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf
- 2Risikovurdering\_-Utførelse\_Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf 1Risikov\_-Planlegging\_Nye\_Elektriske\_Anlegg.pdf
- 1Sluttkontr.\_Samsvarserkl.\_forenklet\_(Utbedring\_av\_rapport).pdf PRODUKTINFO VNR 6942072.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1400381.PDF PRODUKTINFO VNR 1400377.PDF PRODUKTINFO VNR 1317304.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1223740.PDF PRODUKTINFO VNR 1200722.PDF PRODUKTINFO VNR 1034702.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1012667.PDF 2Samsvarserklæring.pdf 1Risikov.\_og\_Sluttkont.\_Enkel\_Service\_(Lav\_risiko).pdf
- 1Service\_og\_småjobber.pdf 1Samsvarserklæring.pdf 2Samsvarserklæring.pdf
- 1Risikov.\_og\_Sluttkont.\_Enkel\_Service\_(Lav\_risiko).pdf 2Samsvarserklæring.pdf
- 1Risikov.\_og\_Sluttkont.\_Enkel\_Service\_(Lav\_risiko).pdf PRODUKTINFO VNR 1404470.PDF 1Samsvarserklæring.pdf
- 1Reperasjoner\_og\_feilretting.pdf PRODUKTINFO VNR 1238573.PDF PRODUKTINFO VNR 1223240.PDF
- PRODUKTINFO VNR 4560616.PDF PRODUKTINFO VNR 1654706.PDF PRODUKTINFO VNR 1511733.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1478029.PDF PRODUKTINFO VNR 1410245.PDF PRODUKTINFO VNR 1410222.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1410221.PDF 1Samsvarserklæring.pdf 1Elektriker.pdf PRODUKTINFO VNR 1471444.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1410229.PDF PRODUKTINFO VNR 1410221.PDF 1Samsvarserklæring.pdf
- 1Service\_og\_småjobber.pdf 1Samsvarserklæring.pdf 2Reperasjoner\_og\_feilretting.pdf
- PRODUKTINFO VNR 1654705.PDF PRODUKTINFO VNR 4560617.PDF PRODUKTINFO VNR 6603321.PDF
- 1Samsvarserklæring.pdf 2Service\_og\_småjobber.pdf 1Risikov.\_og\_Sluttkont.\_Enkel\_Service\_(Lav\_risiko).pdf
- 2Samsvarserklæring.pdf

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Full el-kontroll 2023. Alle avvik utbedret samt anbefaling utført. Service på ventilasjonsanlegget av Aurskog blikk og ventilasjon 2023

Filer

- Elvia avvik utbedret.pdf Aurskog blikk og ventilasjon\_20250313\_0001.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

I garasje, installert 2020 av TB Hansen

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Dobbel dør mot leiligheten: første dør satt inn med faglært hjelp privat, dør nummer 2 satt inn av Maler Martin Proff

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrassen foran, bygd av samme firma noen år tidligere, hadde seget ned noen centimeter. Dette ble jekket opp og ordnet mars 2025.

Arbeid utført av

Maler Martin Proff

Filer

- Maler Martin arbeid mars 2025\_20250313\_0001.pdf

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Leilighet med kombinert kjøkken/stue pluss soverom og bad.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilgang til hovedenhet via dør, rømningsvei, nok lysinnslipp på soverom

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Radonmåling i verksatt ca. 25.01, vil være ferdig ca 25.03

21.1 Radonmåling

År

2025

Verdi

Kommer når resultatene foreligger

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Manglende ferdigattest

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Skade med lekkasje. Forsikring. Utbedret av Polygon

Filer

- (34) Faktura\_Reparasjon\_07-02-2018\_1250.pdf (33) Faktura 147172.pdf (23) Reparasjonsestimat\_23-10-2017\_1524.pdf
- (2) 260881\_BP - Sørumsand\_task\_69624\_1506685112920.pdf (26) Reparasjonsestimat\_15-11-2017\_1206.pdf
- (28) mp svartrostoppnen\_request\_147176\_1513582562550.pdf (29) Svartrostoppnen 20 sluttkalkyle.pdf
- (32) Reparasjonsestimat\_31-01-2018\_1320.pdf

Document reference: 1106250077

Document reference: 1106250077

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Avtale med nabo om at min eiendom kan sette opp garasje inntil 0,5 m fra tomtegrense mot 125/164

Document reference: 1106250077

#### Tilleggs kommentar

Radontester startet 25.01 og skal stå i 2 måneder. 2 tester i leilighet, en på hoveddels soverom nede og 1 i hovedetasje. Resultat ettersendes. 2 utvendig uttrekkbare brannstiger i øverste etasje. Flexit sentralstøvsuger installert, benyttes ikke da den har dårlig effekt. Noe dugg på vinduene vår og høst, vi ble forklart da vi overtok huset i 2006 at dette var normalt på nyere hus. Bad oppe fra 2007, totalentreprise fra Aarstad og sønner. Eier kjøpte eiendommen i 2006 med daværende ektefelle, kjøpte ut sistnevnte i 2022.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250077

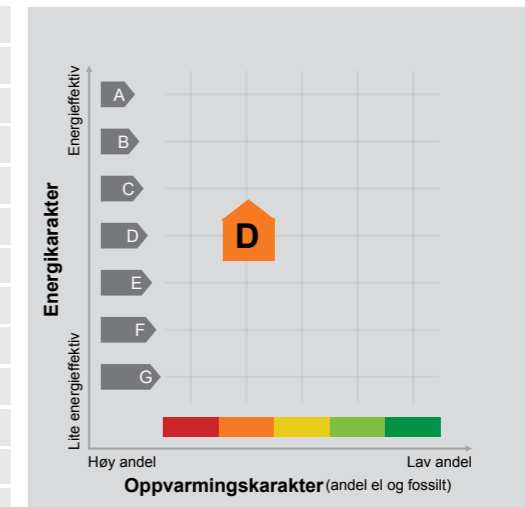
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Nilsskog	318f4c6edb4bdd85e63e746 dff2fd422c3ec0a96	20.03.2025 11:31:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250077

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Svarttrostøppen 20
Postnummer	1920
Sted	SØRUMSAND
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	325
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22701304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94886
Dato	20.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2003
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	297
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsbereideren har nok kapasitet kan temperaturen i bereideren reduseres til 70gr.

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merking som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Svarttrosttoppen 20 - Nabolaget Orderud - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Orderudtoppen Linje 366, 367	4 min	0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	5 min	2.8 km
Oslo Gardermoen	34 min	

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	5 min	2.4 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	6 min	3.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	5 min	2.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	22 min	20.1 km

«Beliggenhet, nærhet til naturen, avstand til fasiliteter. Frihetsfølelsen, menneskene. En plass hvor du kan være den du er»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

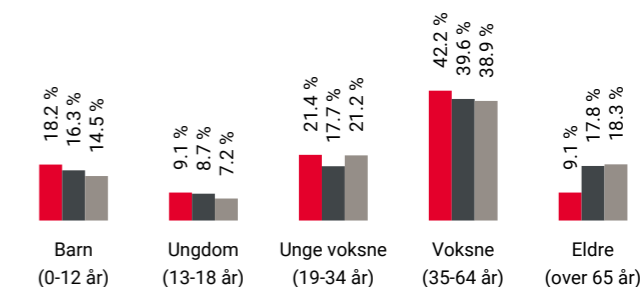


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orderud	1 165	519
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min	0.2 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	17 min	1.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min	3 km



## Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	21 min	
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	2.9 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået  
Lite støynivå 94/100





 Gateparkering  
Lett 92/100

## Sport





-  Orderud Sør Ballbinge Ballspill 5 min  0.4 km
-  Orderudåsen ballplass Ballspill 11 min  0.8 km
-  Trento Sørumsand 5 min 
-  Spent Sørumsand 5 min 

## Boligmasse

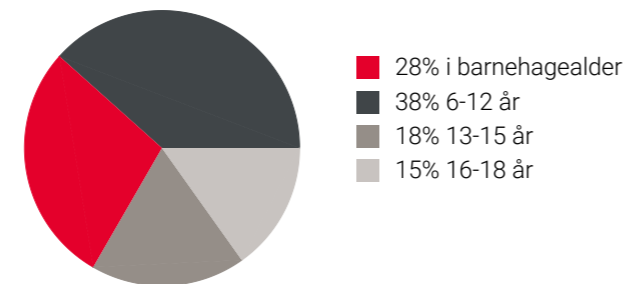


-  58% enebolig
-  15% rekkehus
-  6% blokk
-  21% annet

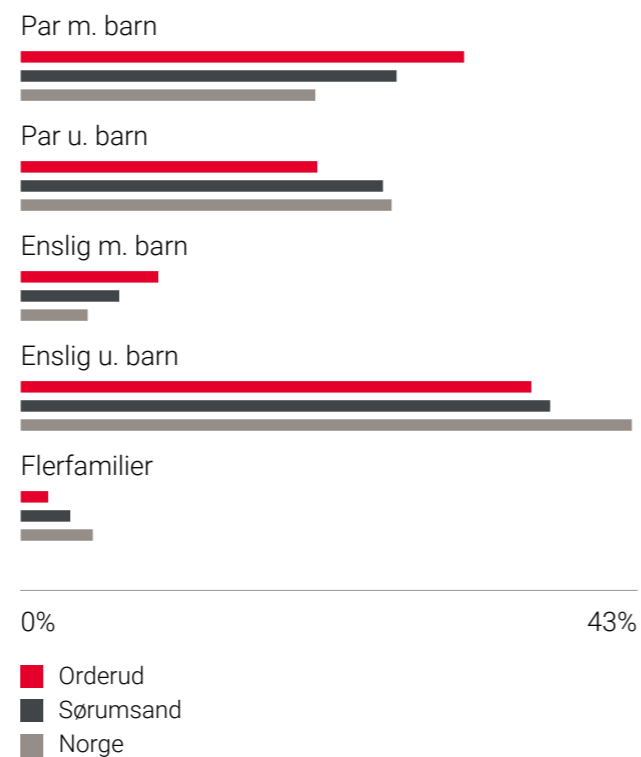
## Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter 5 min 
-  Vitusapotek Sørumsand 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

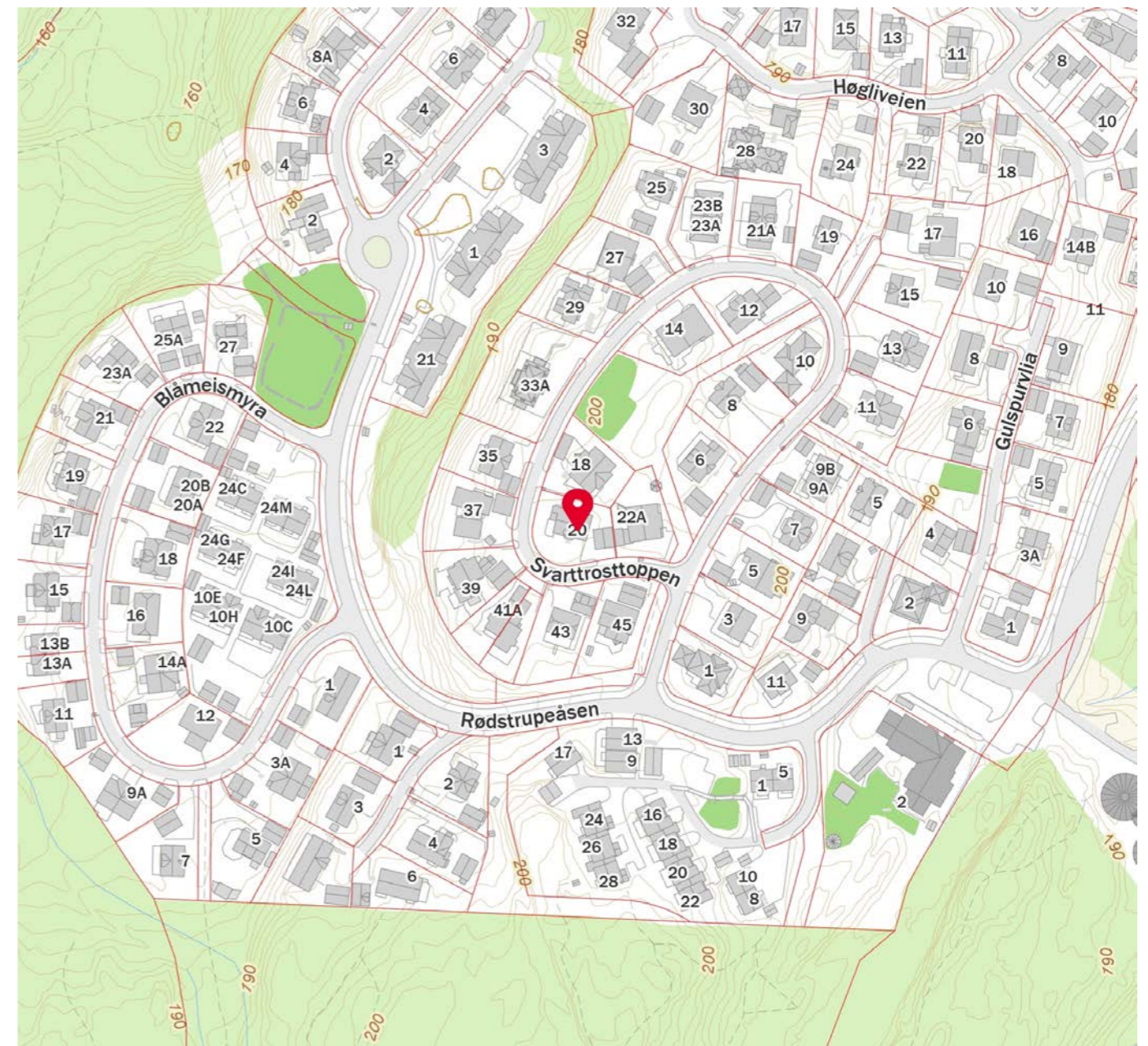
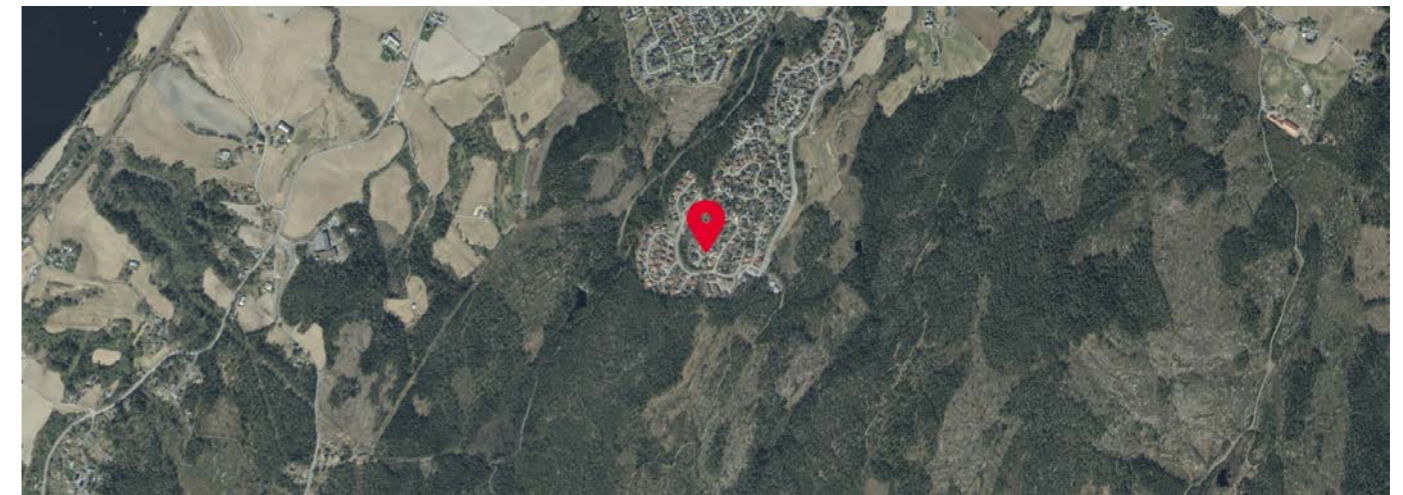


## Familiesammensetning



## Sivilstand

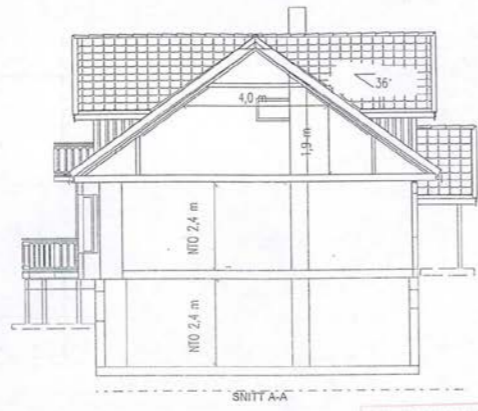
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

E-3



AREAL	BRA	BYA
LOFT	75,5 m <sup>2</sup>	
HOVEDPLAN	115,8 m <sup>2</sup>	
UNDERETG.	109,0 m <sup>2</sup>	
SUM	300,3 m <sup>2</sup>	158,6 m <sup>2</sup>

**ANMERKNINGER:**  
 -Arealer oppsett i tabel er i hht NS3940 og husbankens regler.  
 -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.  
 I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m  
 -L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER  
 -Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

BOTRYM KOMMUNE, OFF  
 288/02  
 15.10.02  
 for Mesterhus Norge AS

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER

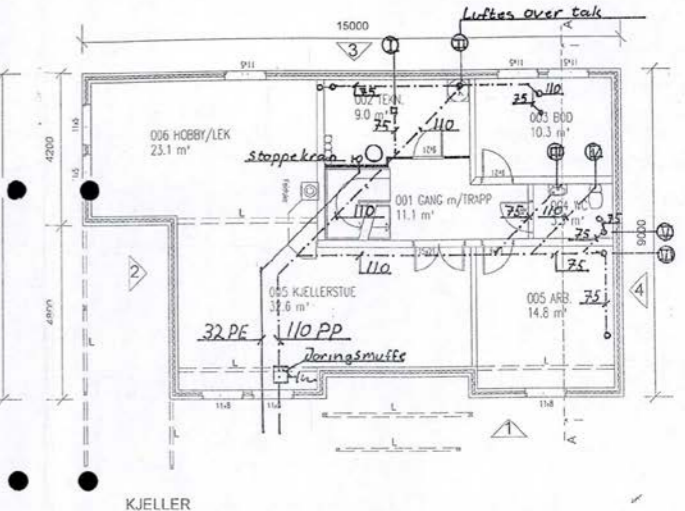
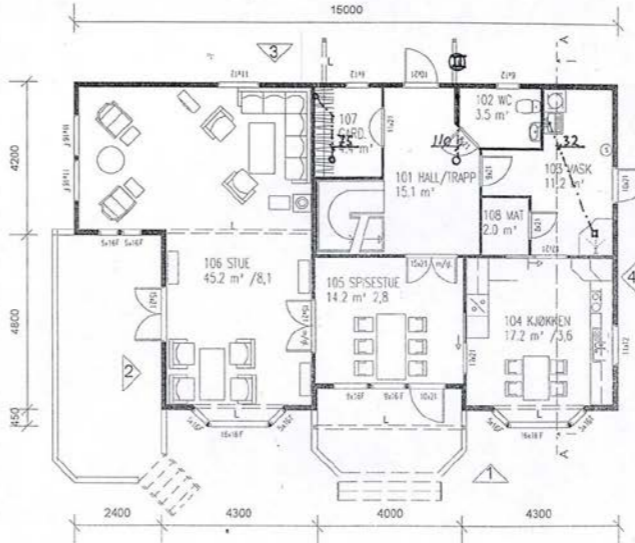
**MESTERHUS**  
 Arnt Borgen A/S.

TEKNIKKONTORET  
 Johnny Olsen.  
 PROJEKTLEDER  
 Odrud  
 FORVALTER  
 SØRFUM

TEKNIKKONTORET  
 Plan, snitt  
 PROJEKT  
 MH 507 K-S Kersti Speilv.  
 Dato: 04.03.02  
 Side: Finn N. 02172  
 Tegning: pls

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

E-4



HOVEDPLAN

KJELLER

**ANMERKNINGER:**  
 -Arealer oppsett i tabel er i hht NS3940 og husbankens regler.  
 -Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.  
 I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m  
 -L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER  
 -Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

BOTRYM KOMMUNE, OFF  
 288/02  
 15.10.02  
 for Mesterhus Norge AS

REV.	DATE	REVISJON	BYGGER
A	22.03.02	Dir. rev.	

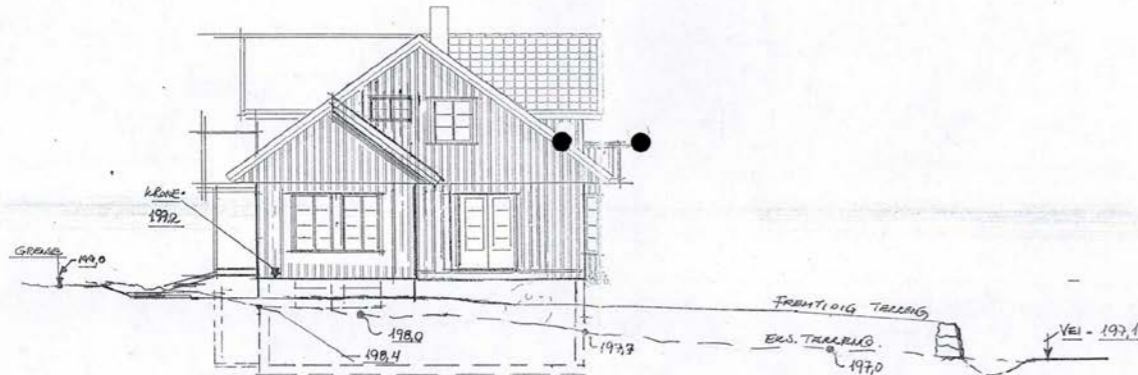
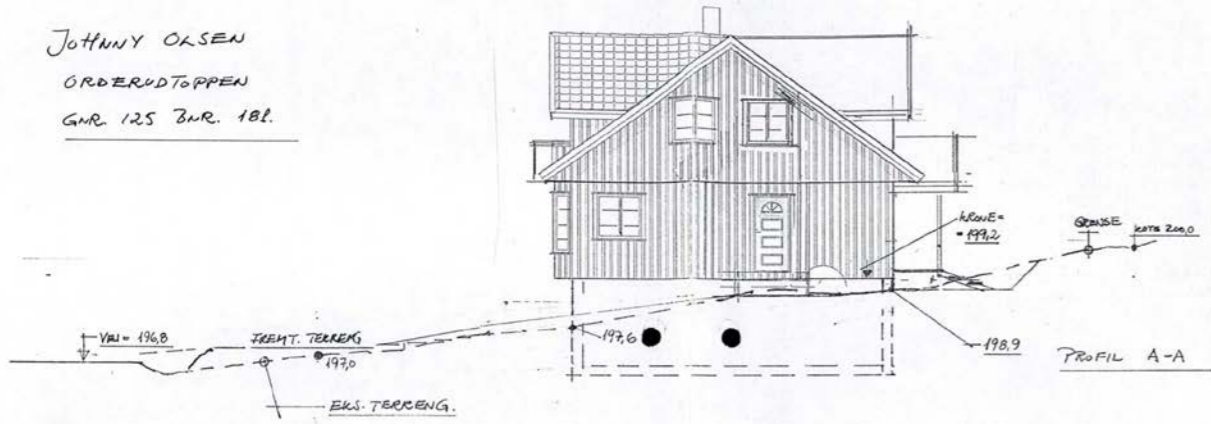
**MESTERHUS**  
 Arnt Borgen A/S.

TEKNIKKONTORET  
 Johnny Olsen.  
 PROJEKTLEDER  
 Odrud  
 FORVALTER  
 SØRFUM

TEKNIKKONTORET  
 Planer  
 PROJEKT  
 MH 507 K-S Kersti Speilv.  
 Dato: 04.03.02  
 Side: Finn N. 02172  
 Tegning: pls

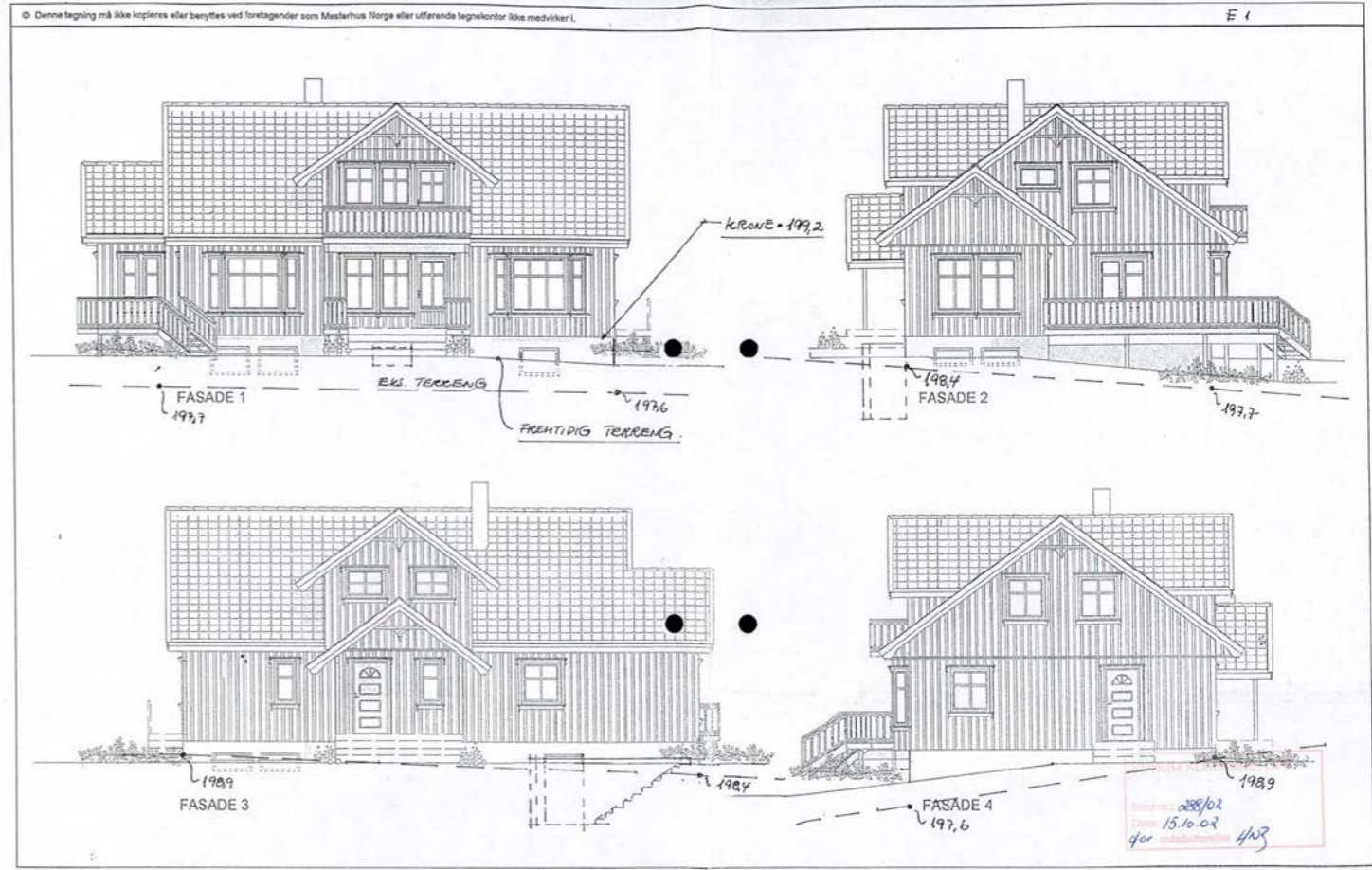
E-2

JOHNNY OLSEN  
 ORDERUDTOPPEN  
 GNR. 125 BNR. 181.

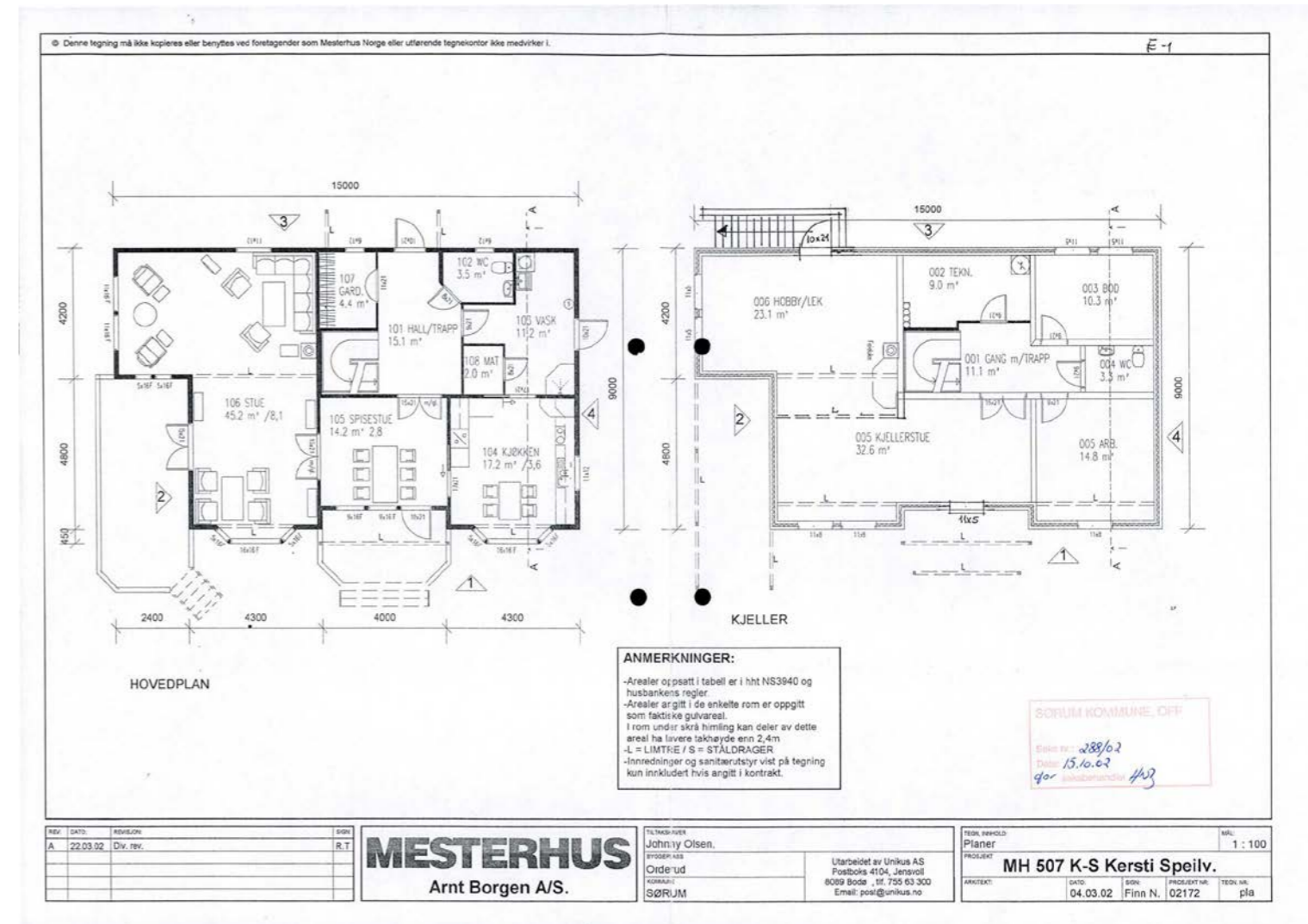
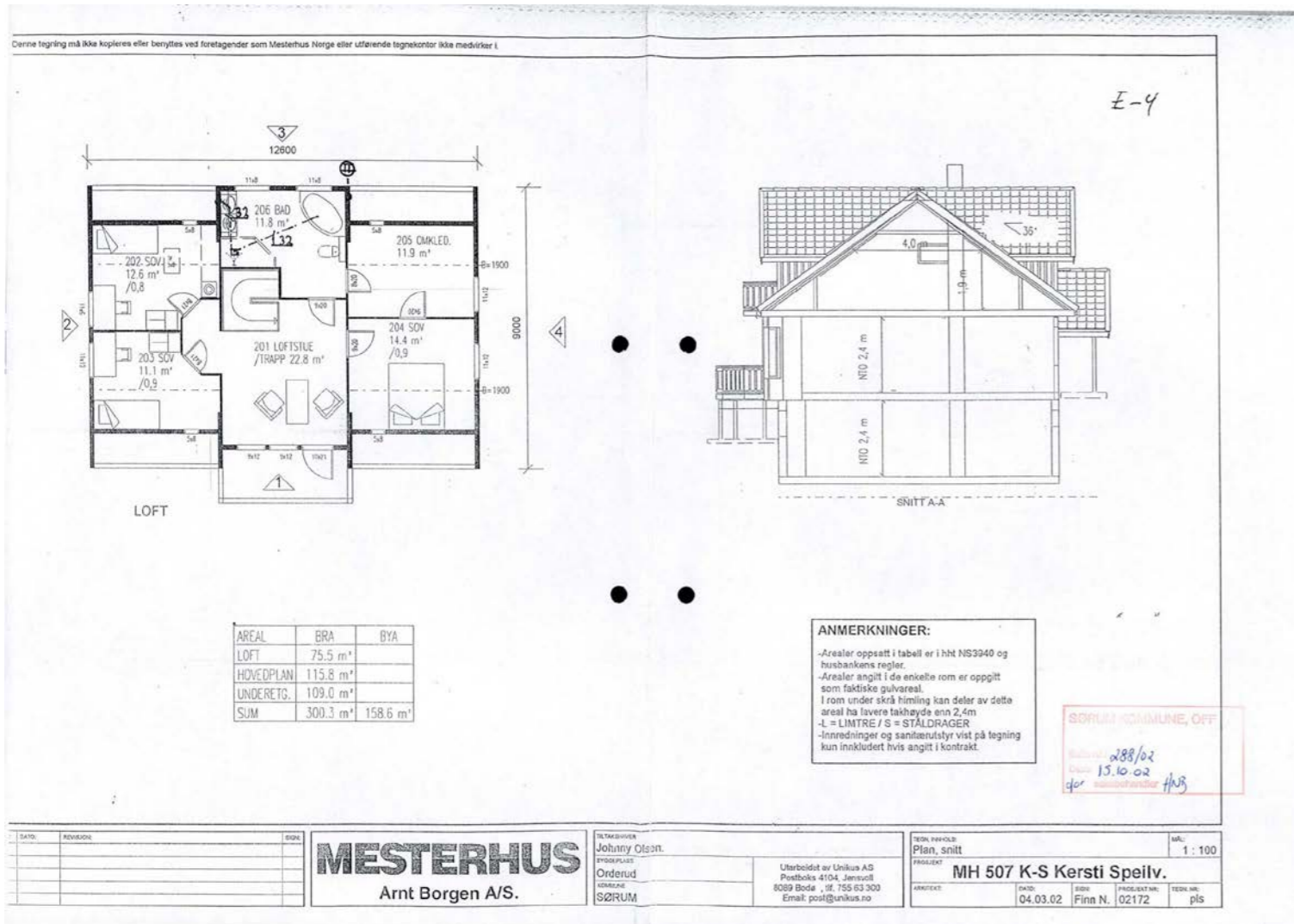


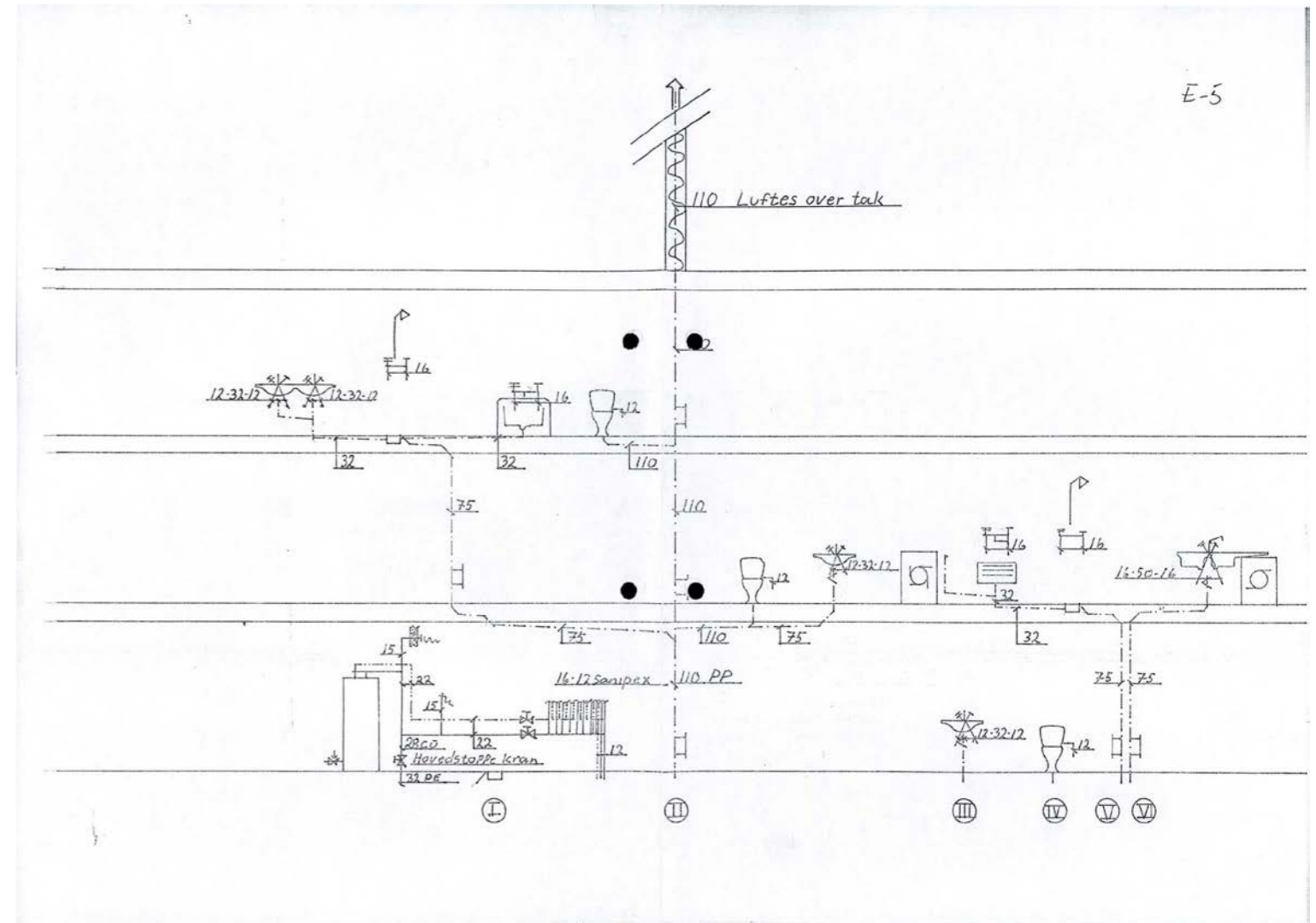
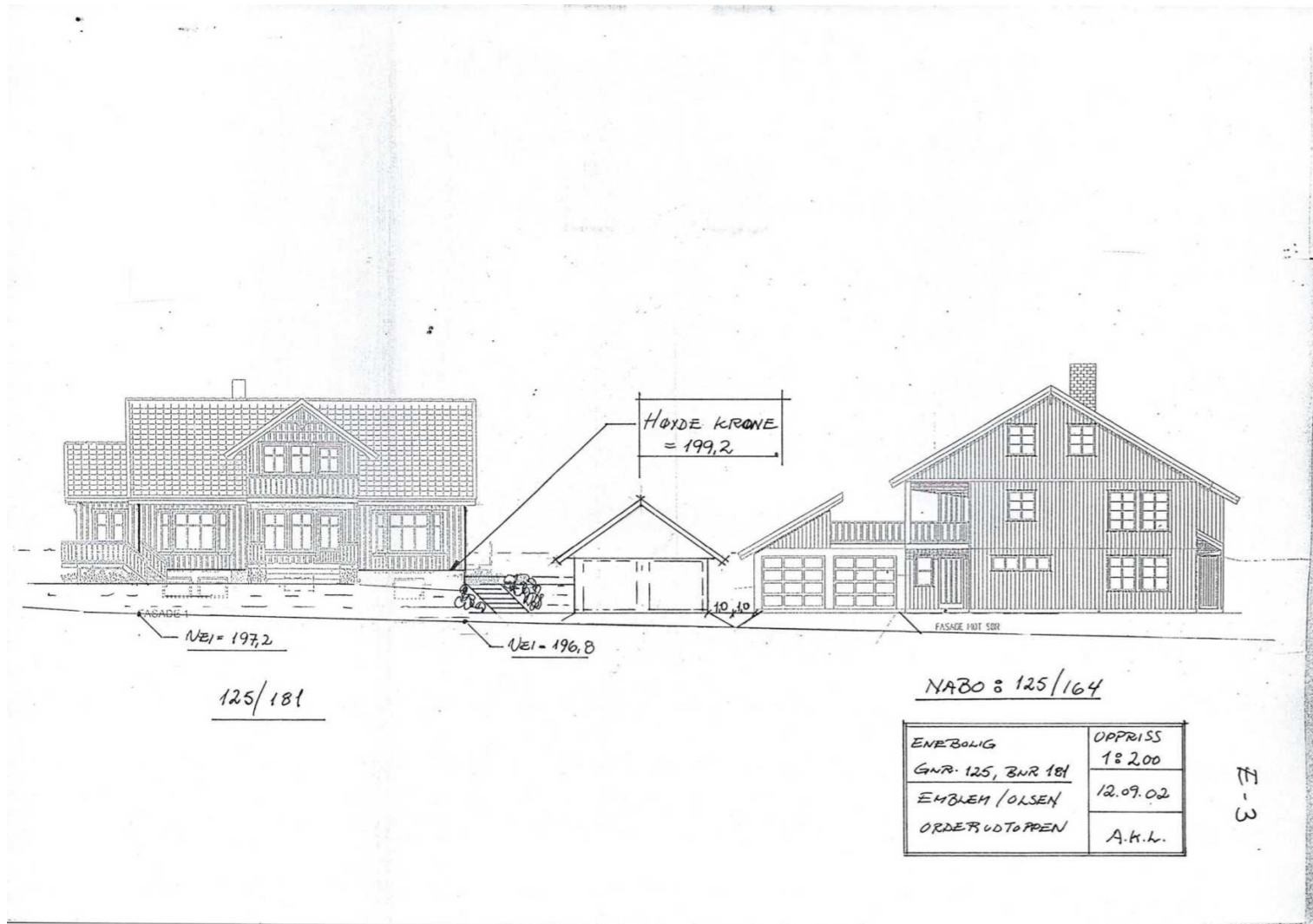
ENEBNING	PROFIL
GNR. 125 BNR. 181	18 100
ENDLEN/OLSEN	12.09.02
ORDERUDTOPPEN	A.K.L.

E-1

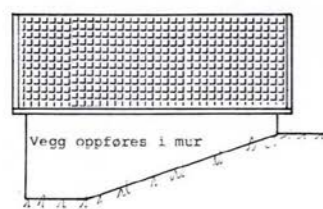


REV.	DATE	REVISION	BORG	UTARBEIDET AV	PROSJEKT	TEK. HÅNDT. /	SKALA
A	22.03.02	Div. rev.	R.T.	Johnny Olsen	Fasader		1 : 100
				Orderud	MH 507 K-S Kersti Speily.		
				SØRUM	Utarbeidet av Unikus AS		
					Postboks 4104, Jernveid		
					8009 Boda, tlf. 755 63 300		
					Email: post@unikus.no		
					ARBEIDET	DATO	BORG
						04.03.02	Finn N. 02172
							Tegn nr. fas

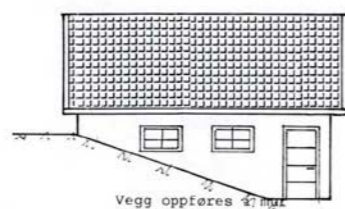




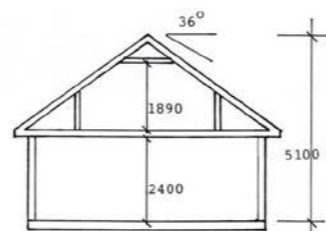
VEDLEGG E-1 20 07 2008



Fasade øst



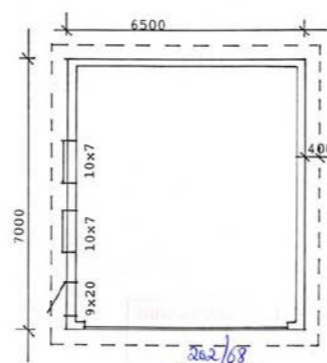
Fasade vest



Fasade nord



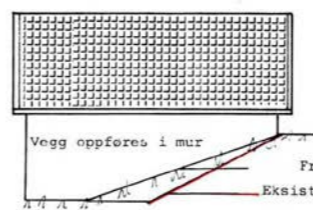
Fasade sør



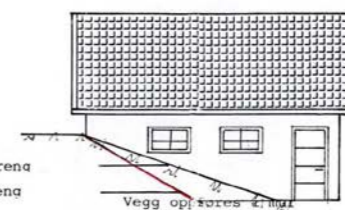
202/08  
27.05.08  
St. Toss

Dato	Tegner	Godkjent	Målestokk	
12.02.08	Lystad		1:100	Garsje 45,5 m2 Fasader- plan- snitt
Stine og Håvard Nilsskog Svarttrosttoppen 20 1920 Sørumsand				Gnr. 125 Bar. 181

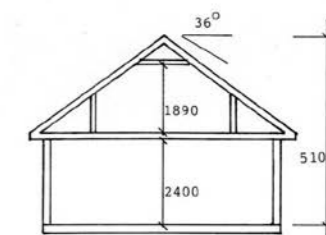
02 04 2008



Fasade øst



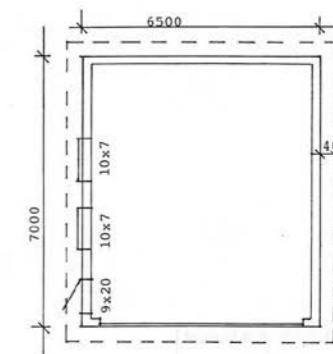
Fasade vest



Fasade nord



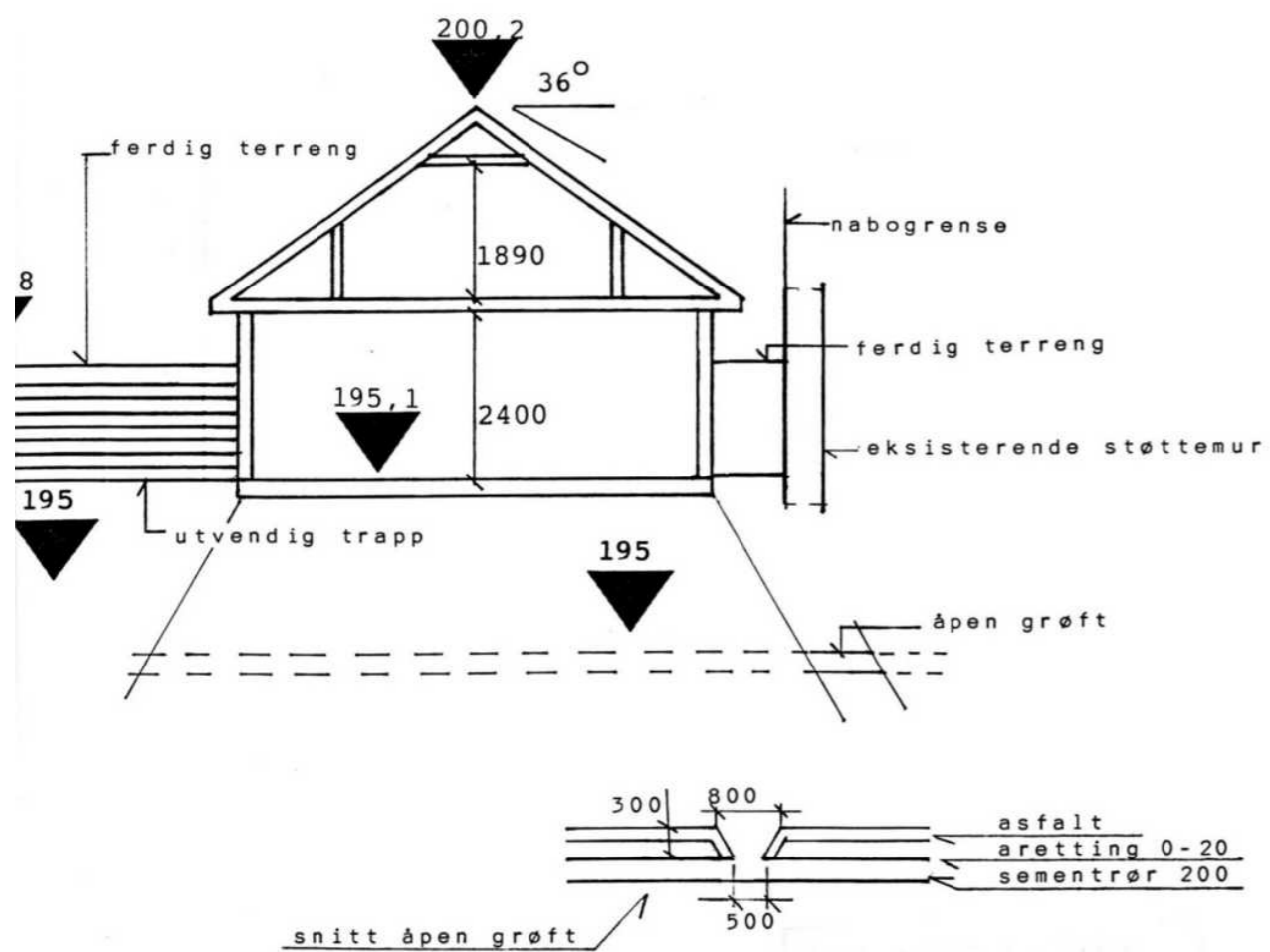
Fasade sør



202/08  
27.05.08  
St. Toss

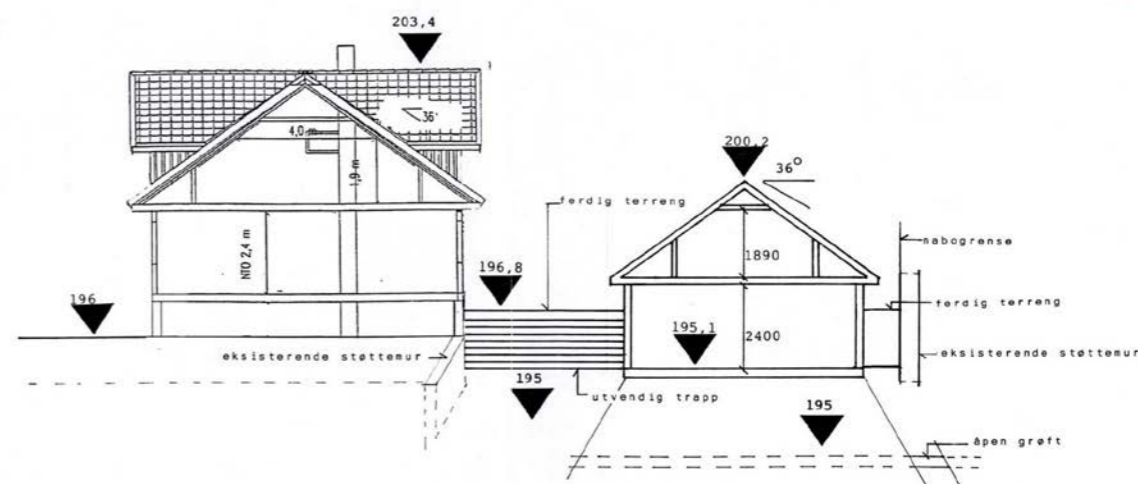
Dato	Tegner	Godkjent	Målestokk	
12.02.08	Lystad		1:100	Garsje 45,5 m2 Fasader- plan- snitt
Stine og Håvard Nilsskog Svarttrosttoppen 20 1920 Sørumsand				Gnr. 125 Bar. 181

02.04.2008



202/08

02.04.2008



Dato	Tegner	Godkjent	Målestokk	Garsje 45,5 m <sup>2</sup>
27.03.08	Lystad		1:100	
Stine og Håvard Nilsskog Svarttrosttoppen 20 1920 Sørumsand				Gar. 125 Bnr. 181



Arnt Borgen AS  
Myrvegen 77

2050 JESSHEIM

Deres ref. :  
Vår ref. : 013579/03 SIA  
Saksbehandler : Sissel Andersen  
Arkivkode : L42 125/181  
Arkivsaknr. : 02/02024  
Dato : 08.09.2003  
Gradering :

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 i bruk:

**TILTAK:** Enebolig  
**TILTAKETS ADRESSE:** Svartrosttoppen 20  
**EIENDOM:** 125/181  
**SAKSNR:** 288 / 02  
**ANSVARLIG SAMORDNER, ANSVARLIG SØKER:** Arnt Borgen AS  
**TILTAKSHAVER:** Johnny Olsen

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 19. Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele bygget

<b>Gjenstående arbeider:</b>	<b>Frist:</b>
Det gjenstår arbeider vedr. bad i 2. etasje	før ferdigattest gis
Det gjenstår utstyrsmontering på vaskerom	før ferdigattest gis
Det gjenstår etablering av permanent utvendig trapp	Før ferdigattest gis
Rørlegger må sende inn utfylt skjema for ferdigmelding/ Innmåling av stikkledninger, jfr. vilkår nr. 6 i sak 288/03.	01.10.03.

Når arbeidet er utført skal samordner anmode om ferdigattest.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. Forvaltningsloven kap. 6 og Plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens Miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Postboks 113 Sentralbord: 63 82 53 00 Bankgiro: 1624 09 05004 http://www.sorum.kommune.no  
1921 Sørumsand Faksnr.: 63 82 64 44 Bankgiro skatt: 7855 05 02266 E-post: postmottak@surum.kommune.no  
Direkte innvalg: 63 82 53 06 Org.nr.: 942645295 MVA



Stine og Håvard Nilsskog  
Svartrosttoppen 20

1920 SØRUMSAND

Deres ref. :  
Vår ref. : 9217/08 RSORR  
Saksbehandler : Rune Sør-Reime  
Arkivkode : 125/181  
Arkivsaknr. : 08/752  
Dato : 26.05.2008  
Gradering :

### SAK 202/08 SVAR PÅ MELDING OM TILTAK GNR 125 BNR 181

**TILTAK:** ... Nybygg, garasje  
**TILTAKETS ADRESSE:** ... Svartrosttoppen 20  
**TILTAKSHAVER:** ... Stine og Håvard Nilsskog  
**TILTAKETS BRUKSAREAL (NS 3940):** ...45m<sup>2</sup>

#### VEDTAK:

Melding mottatt 20.02.2008 godkjennes på følgende vilkår:

- Bygningsgebyret kr 3.400,- vil bli ettersendt og må betales innen 30 dager.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig returnere kopi av situasjonskart med bekreftelse på at plassering er foretatt i henhold til dette.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86 a, samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Postboks 113 Sentralbord: 63 82 53 00 Bankgiro: 1624 09 05004 www.sorum.kommune.no  
1921 Sørumsand Faksnr.: 63 82 64 44 Org.nr.: 942645295 MVA E-post: postmottak@surum.kommune.no  
Direkte innvalg: 63 82 53 27

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

### 1. SAKSUTREDNING

1.1. Det foreligger ingen nabomerknader.

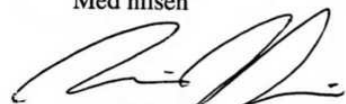
#### 1.2. Estetiske krav:

Tiltaket synes å ha en grei estetisk tilpasning til egen bolig og til omgivelsene.

#### 1.3. Kommunens samlede vurdering:

Utforming av avkjørsel fra kommunal veg er gitt en akseptabel utforming, og kommunen finner å kunne godkjenne tiltaket som omsøkt.

Med hilsen



Rune Sør-Reime  
Seniorarkitekt

Vedlegg: Orientering fra Sørums Kommunalteknikk KF







## 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Svarttrosttoppen 20  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Espen Skjermo Slorafoss

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre