



aktiv.

Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG

**Enebolig med  
moderniseringsbehov. Meget god  
intern beliggenhet i blindvei.  
Idyllisk tomt!**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

## Oda Øvergård Buvik

**Mobil** 400 18 851

**E-post** oda.buvik@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 188 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 688 850,-  
**Selger:** Bjørnar Heika Solbakken  
Torgeir Solbakken

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 151/198 kvm  
**Tomtstr.:** 836.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 110, bnr. 100  
**Oppdragsnr.:** 1104250055

# Ditt nye hjem?

Familievennlig enebolig over to plan med behov for modernisering. Eiendommen ligger i frodige og skjermede omgivelser, grensende mot friarealer og naturtomt. Det er bilfri skolevei via snarvei på ca. 5 minutter til både barne- og ungdomsskole. Videre er det nærhet til barnehager, skoler og lekeplasser.

Boligen går over to plan og inneholder entré, stue med peis og varmepumpe, spisestue, et nyere kjøkken, bad, 2 wc, 3 soverom (ett av soverommene er godkjent som hobbyrom) og godt med lagringsplass i tre boder. Fra stuen er det utgang til terrasse og en fantastisk hage med gode solforhold.

Integrert garasje på 47 kvm samt biloppstillingsplass foran garasjen.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 42  |
| Egenerklæring .....     | 70  |
| Nabolagsprofil .....    | 76  |
| Andre vedlegg .....     | 79  |
| Budskjema .....         | 101 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 151 m<sup>2</sup>

BRA - e: 47 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 198 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Entré /hall, hobbyrom, toalettrom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, 2 soverom, kjøkken, bad, stue, spisestue og toalettrom.

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

836.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, terrasseplatting i trevirke og asfaltert bil-opstillingsplass utenfor garasjen.

### Beliggenhet

Velkommen til en enebolig på Sørli i rolige omgivelser med det meste tilrettelagt for en enkel hverdag. Et perfekt boligområde for de som ønsker å bo tilbaketrukket, men likevel med god tilgjengelighet til alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen har en sjelden god plassering i en blindvei, vendt mot grønt friområde.

Daglige innkjøp kan gjøres på Coop Extra Finstadjordet. Her er det også takeaway og frisør, samt post-i-butikk. Et annen godt alternativ er Rema 1000 Løkenhagen eller Meny på Triaden.

Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer. I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall

Lørenskog har veiledende inntaksområder. Det er kort sykkelavstand for barna til Åsen barneskole, Finstad barneskole med SFO (1-7 trinn) samt Løkenåsen og Hammer ungdomsskole (8-10 trinn). Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager - deriblant Sørli barnehage som ligger nærmest. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende område som Mailand, Lørenskog og Strømmen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger ved Sørlihavna, noen få minutter unna boligen. Lørenskog togstasjon ligger 8 minutter unna med bil.

For den aktivitetslystne er det et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og i nærliggende områder. Boligen har også nærhet til flotte natur- og friluftsområder med skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Inngangsporten til Østmarka starter ved Sørlihavna, kun 5 min gange unna. Flott utgangspunkt for lange turer, sykling, trening og aketurer på jordet.

Sørlihavna er en aktivitetspark som er drevet av kommunen. Parken er åpen for alle og legger til rette for egenorganisert aktivitet. Det er mulighet for utlån av sykler, frisbeegolf, minigolf, fiskeutstyr, baller, rollerblades, stylter, badminton, skateboard, sikkerhetsutstyr, enhjulsykler og akebrett.

Kort kjørevei til Langvannet med fine turområder og badeplasser, samt nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka med lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann. Det er kort vei til fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall, flere treningssentre og tennisanlegg.

Losby er Lørenskogs naturlige utfartssted og byr på blant annet besøksgård, Losby gods og golfklubb. Losby besøksgård drives i dag av Lørenskog kommune og omfatter besøksfjøs, stall og gårdskafé. Gården er åpen for besøkende alle dager unntatt mandag, og her kan man oppleve ulike husdyr på nært hold. Like ved låvebygningen er det en godt preparert akebakke som passer både for store og små. Om sommeren kan du finne flotte turstier, badeplasser, eller bruke kano innover vassdragene. På besøksgården kan godt utstyrte kanoer og lavvoer leies. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Kato Malvik

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygget er oppført rundt 1963 og er med det ca 62 år gammelt. Bygget ble bygget til i 1976(overbygg inngangsparti). Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Det er siden 1963 utført kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Boligen er likevel eldre og flere av bygningsdelene nærmer seg og har passert en alder som normalt kan forventes og enkelte forhold er kommentert rundt dette. Boligen anses alt i alt som et objekt med behov for tiltak på de fleste bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er registrert lusinger(musesikring) og mindre luftespalter ved stikkprøve. Kommentar; Konstruksjonen er fra byggeår, men det ble skiftet panel i 2022/23. Panelen ble behandlet på nytt i 2024, ifølge opplysninger gitt på befalingsdagen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimsene utvendig. Det er ikke adkomst til noen kaldtloftdel, men det er adkomst til et lite lagringsloft over himlingen i gangen i 1.etasje. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering fra 2007 og 2010. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Disse vinduene er datert 1974(soverom i 1.etasje) og udaterte trolig fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell: Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Slett innredning enkel servant og ettgreps blandebatteri.Overskap med speil over. Ventil på kasse/vegg(naturlig avtrekk). Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under servantskapet. Badet, konstruksjonsmessig er trolig fra byggeår. Det er gitt opplysninger om at veggplatene er montert etter opprinnelig byggeår, men det er usikkert når dette ble gjort. Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

Følgende bygningdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer - Eldre

Utvendig > Vinduer - 2007/2010

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted Innvendig > Rom Under Terreng Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Tomteforhold > Oljetank  
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Ja

Avdødes navn: Synøve Solbakken

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 1963

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Tilbakeslag toalett 2. Etg. (Forsikringssak) Ca 5 år siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utbedring tilbakeslag toalett 2. Etg. (Forsikringssak) Ca 5 år siden. Arbeid utført av: Frøyland bygg.

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: Etter el kontroll, utbedret avvik. Arbeid utført av Flexibel a/s.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Beskrivelse Omexom på vegne av Elvia. 23/2-24.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bytte av panel på fasade samt maling av hus, bytte av shingel på tak.

Tilleggskommentar:

Ny parkett laminat i stue 2024. Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har begrenset kunnskap om boligen.

### **Innhold**

Underetasje: Entré /hall, hobbyrom, toalettrom og 3 boder.

1. etasje: Hall m/trapp, 2 soverom, kjøkken, bad, stue, spisestue og toalettrom.

Annet: Garasje på 47 kvm.

### **Standard**

Sørli terrasse 42 er en enebolig over et plan med en meget god intern beliggenhet i blindvei. Eneboligen fremstår med stort potensiale og mange gode løsninger. Boligen inneholder entrè, stue, spisestue, ett bad, to separate toaletter, to soverom, et hobbyrom og tre boder. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage som grenser mot friareal med gode solforhold.

#### **Entrè**

Boligen har et overbygd inngangsparti, hvor du kan nyte kaffen i rolige omgivelser. Videre inn i boligen blir man møtt av en romslig gang med rikelig plass i skyvedørgarderobe med lagring under trapp som gjør det enkelt å rydde bort jakker og sko.

#### **Kjøkken**

I første etasje er det adkomst til et stort separat kjøkken med god plass til spisebord. Dette er et nyere kjøkken med fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert topp, ovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er gode vindusflater og utsikt utover området.

#### **Stue**

Boligen har en stue og spisestue av god størrelse, og byr på mange ulike møbleringsalternativer. Stuen er holdt i lyse fargetoner med parkett på gulv, samt god plass for sofaløsning med tilhørende møblement. Videre inn i stuen er det god plass for spisebord hvor venner og familie kan samles hyggelige selskap. Det er også muligheter til å gjøre om deler av stuen til et ekstra soverom. Stuen er utstyrt med en peis som holder lenge på varmen samt varmepumpe. Utgang til terrasse på ca. 8 kvm som er omkranset av hage.

#### **Bad**

Eneboligen inneholder ett bad og to separate toaletter. Badet er av eldre dato og har behov for renovering. Videre er det ett toalett i underetasjen og ett i første etasje.

### Soverom

Boligen har to soverom i første etasje og ett i underetasjen som er godkjent som hobbyrom. Opprinnelig var det tegnet inn 3 soverom i første etasje.

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

### Moderniseringer og påkostninger

- Varmepumpe 2023
- Ny panelkledning i 2022/2023
- Utbedringer el-anlegg etter tilsynsrapport, samt mindre utvidelse 2024

### Parkering

Det er parkering i garasje på 47 kvm og på egen gårdsplass.

### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

### Polisenummer

91625400

### Diverse

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort innen overtagelse.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har luft til luft varmepumpe og peisovn. For øvrig elektrisk oppvarming.

### Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da eiendommen ikke er bebodd av selger.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 29 844

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fordelt slik:

Vann kr 10 992,-

Avløp kr 12 039,-

Renovasjon kr 6 239,-

Feiing kr 574,-

### Formuesverdi primær

Kr 2 220 963

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 8 883 851

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Årlig velavgift**

Kr 1 500

**Velforening**

Boligen har pliktig medlemskap i Sørlifeltets Fellesområder (org. nr. 918 865 225) som består av eiendommen med gårdsnr 110 bruksnr 23 i Lørenskog kommune, og er på 35,2 mål. Området eies og vedlikeholdes i fellesskap av de 88 husstandene i Sørli Terrasse, Sørlistien og Sørlisvingen.

Kostnader til velforeningen er for tiden på kr. 1 500,- per år og dekker vedlikehold som plenklipping og vedlikehold av lekeapparater.

**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 110, bruksnummer 100 i Lørenskog kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/110/100:

13.11.1963 - Dokumentnr: 3582 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:110 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1871287 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:110 Bnr:100

01.01.2024 - Dokumentnr: 171812 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:110 Bnr:100

På eiendom (gnr. 110 bnr. 23 som utgjør fellesarealene) er det registrert følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver::

1961/3042-1/8 Best. om vann/kloakkledn.

23.10.1961

Vegvesenets betingelser vedtatt

1967/10-2/8 Rettigheter iflg. skjøte

03.01.1967

Plikt for kjøper å medvirke til at det blir utskilt

tillleggsparseller til de huskjøpende som har fått mindre enn

540 m2 tomt, slik at disse kommer opp mot 600 m2 m.v.

1981/8115-1/8 Erklæring/avtale

23.11.1981

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg (overbygget inngangsparti) datert 03.03.1978. Det foreligger godkjente bygningstegninger av tilbygget som stemmer med dagens utforming.

Det foreligger bygningstegninger fra Lørenskog kommune uten dato og stempel. Det er avvik i forhold til dagens bruk. Opprinnelig var det soverom der i dag er spisestue og soverommet i underetasjen er godkjent som hobbyrom. Den største boden i underetasjen er godkjent som disponibelt rom, men brukes i dag som bod.

### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger som vedlikeholdes i regi av eier av eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. Tilgrensende eiendommer er regulert til friområde og felles friareal. Eiendom vest for boligen er regulert til offentlig undervisning (Løkenåsen ungdomsskole). Åsen barneskole er lokalisert ved siden av Løkenåsen ungdomsskole.

Gjeldende kommuneplan: Kommuneplan med id 2022003 med ikrafttredelse 15.03.2023.

Gjelde reguleringsplaner: Reguleringsplan med id 1961001 med ikrafttredelse 23.06.1961. Sørlifeltet (del av Sørli, 110/1).

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

188 850 (Omkostninger totalt)

204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 188 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Oppdragsansvarlig**

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

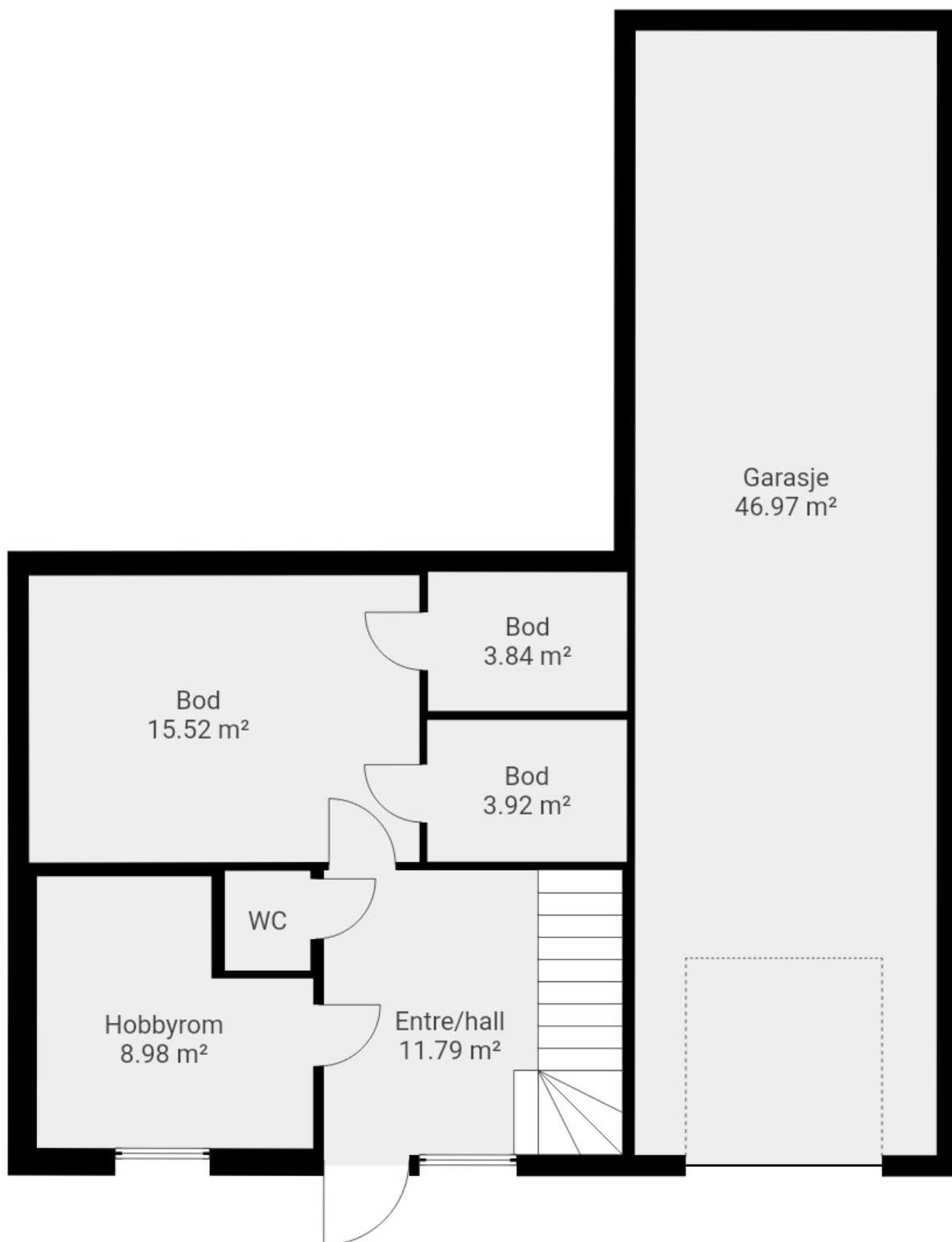
Marianne Lund Østhagen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[marianne@aktiv.no](mailto:marianne@aktiv.no)  
Tlf: 934 94 445

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

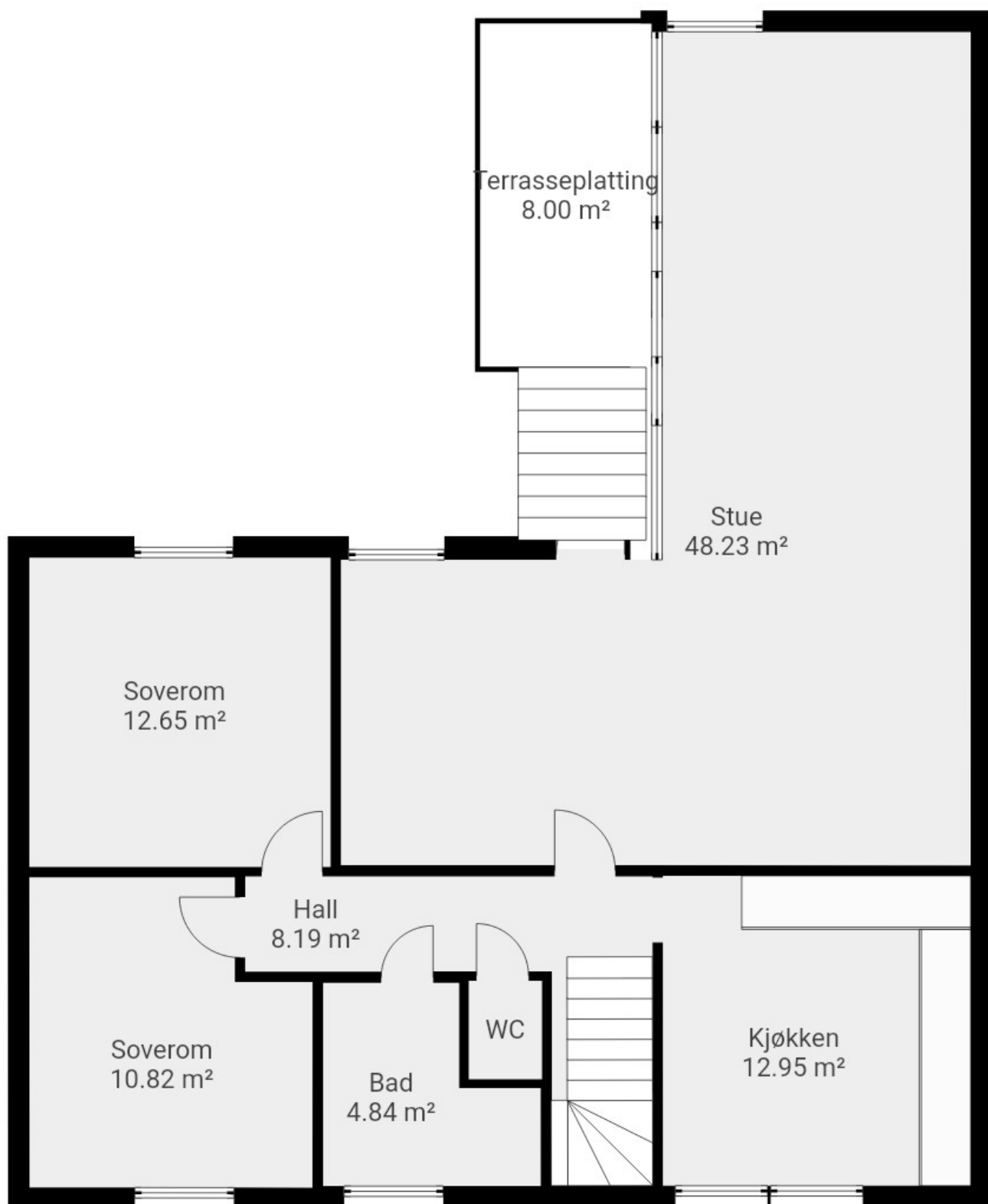
**Salgsoppgavedato**

06.06.2025





Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



















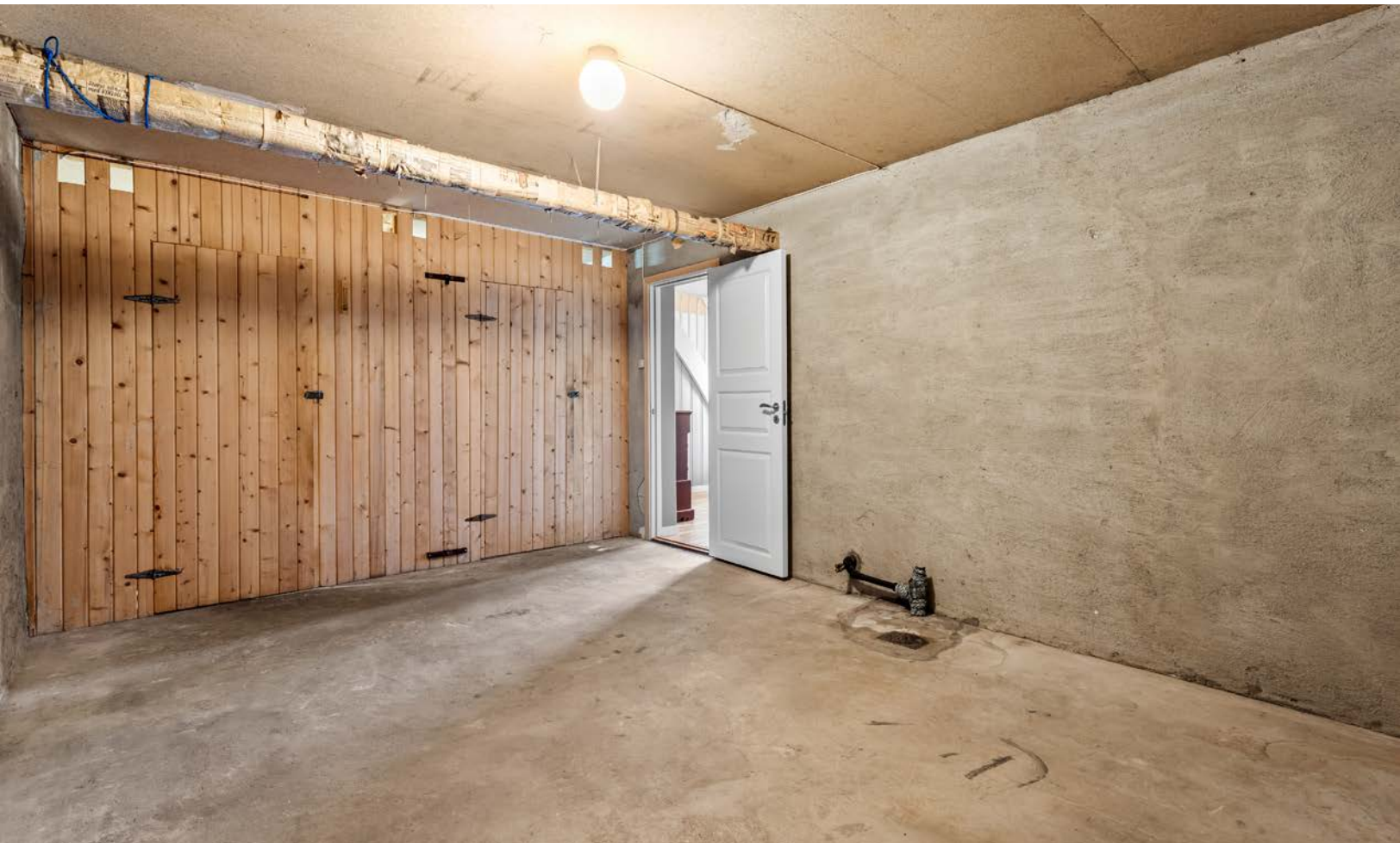






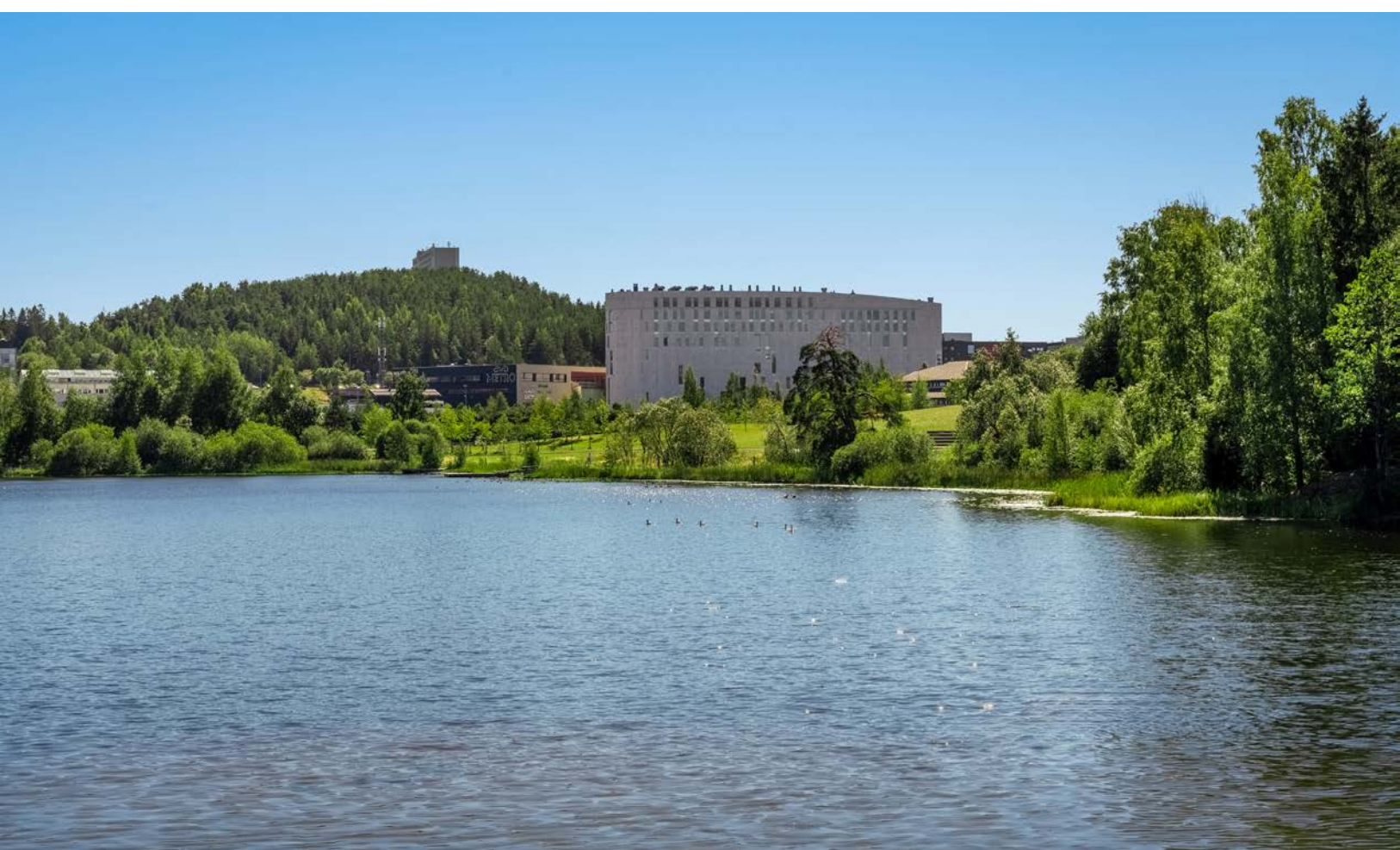














# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 110, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 20000-1677

Referansenummer: NF7495

Autorisert foretak: Takseringstjenester AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



Takseringstjenester AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

### Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@takseringstjenester.no

991 26 687



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1963 og er med det ca 62 år gammelt. Bygget ble bygget til i 1976(overbygg inngangsparti). Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Det er siden 1963 utført kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold. Boligen med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Boligen er likevel eldre og flere av bygningsdelene nærmer seg og har passert en alder som normalt kan forventes og enkelte forhold er kommentert rundt dette. Boligen anses alt i alt som et objekt med behov for tiltak på de fleste bygningsdelene. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Kommentar;

Takets alder er ikke avklart med sikkerhet. Anslått alder er 20 år, ifølge rekvisitt.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er registrert lusinger(musesikring) og mindre luftespalter ved stikkprøve.

#### Kommentar;

Konstruksjonen er fra byggeår, men det ble skiftet panel i 2022/23. Panelen ble behandlet på nytt i 2024, ifølge opplysninger gitt på befalingsdagen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimsene utvendig. Det er ikke adkomst til noen kaldtloftdel, men det er adkomst til et lite lagringsloft over himlingen i gangen i 1.etasje.

#### Kommentar;

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1963. Den er oppført som sperretak uten kaldt loft(lufting over tak). Det er synlige luftespalter i gesimser.

Til tross for høy alder fremstår takkonstruksjonen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Det er ikke observert tegn til fukt, deformasjon eller svikt. Det foreligger derfor ingen forhold som tilsier at konstruksjonen har redusert funksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering fra 2007 og 2010.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Disse vinduene er datert 1974(soverom i 1.etasje) og udaterte trolig fra byggeåret.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Kommentar;

Ytterdøren har ukjent alder, men balkongdøren er datert 1986.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisetuen og hagen.

Betongtrapp med adkomst rundt boligens sydside.

Betongtrapp med stålrekkverk. Adkomst fra boligen til hagen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

#### Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Det ble lagt gulv i stuen/spisetuen senest i 2024, ifølge rekvisitt.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje. Det er en sjanse for at dette er et såkalt tlfaregulv, som betyr at etasjeskillet er av betong, men at det er foret/ned med trevirke. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

#### Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisetuen. Det ble kontrollert i retning alle ytterpunkter i det L-formede rommet +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Laseren ble også plassert for å kontrollere soverommet mot syd-vest.

I underetasjen ble laseren plassert i dørpningen mellom soverommet og entreen/hallen.

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

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Feielluke er etablert på gavelen mot nord.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad;

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling. Slett innredning enkel servant og ettgreps blandebatteri.Overskap med speil over. Ventil på kasse/vegg(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under servantskapet.

# Beskrivelse av eiendommen

Badet, konstruksjonsmessig er trolig fra byggeår. Det er gitt opplysninger om at veggplatene er montert etter opprinnelig byggeår, men det er usikkert når dette ble gjort.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjonen.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Kommentar;

Kjøkkenet er oppgradert på 2000-tallet, men det er knyttet usikkerhet til eksakt årstall, ifølge rekvisitt.

Nyere forskrifter krever lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin og varmtvannsbereder) men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt inntreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales i alle kjøkken.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luken på ytterveggen på soverommet i underetasjen.

Det er avløpsrør av støpejern.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringsstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Luft/luft varmepumpe.

Antatt 120 liters varmtvannsbereder i hjørneskapet på kjøkkenet. Størrelsen er antagelig 120 liter (vanlig størrelse på benkeberedere), men dette er ikke bekreftet.

I instruksjonen står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning (ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Det eneste forholdet jeg får kontrollert, er elektrisk tilkobling. Vurderingen baserer seg kun på dette.

Hovedsikring, strømmåler og automat og skrusikringer i skapet i hallen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle nyere kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig.

Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights (ute).

Røykvarsler og håndslukkeapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Nedgravd parafintank – ikke i bruk, ukjent materiale

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

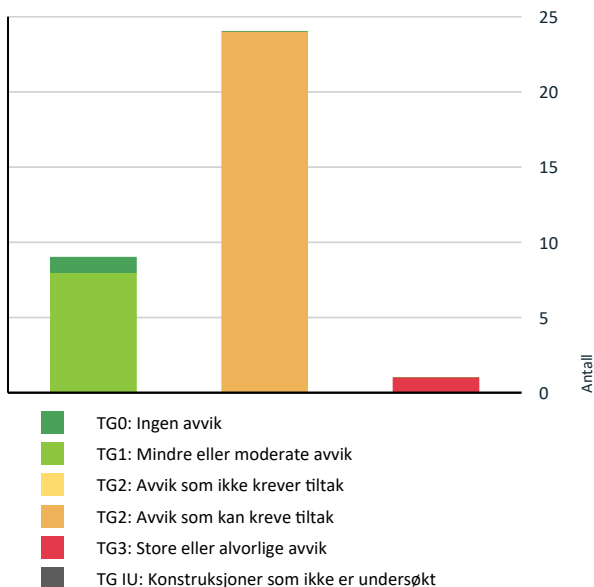
## Enebolig

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

Tegningene fra byggeåret er ikke stemplet, slik som tegningene av overbygget inngangsparti.

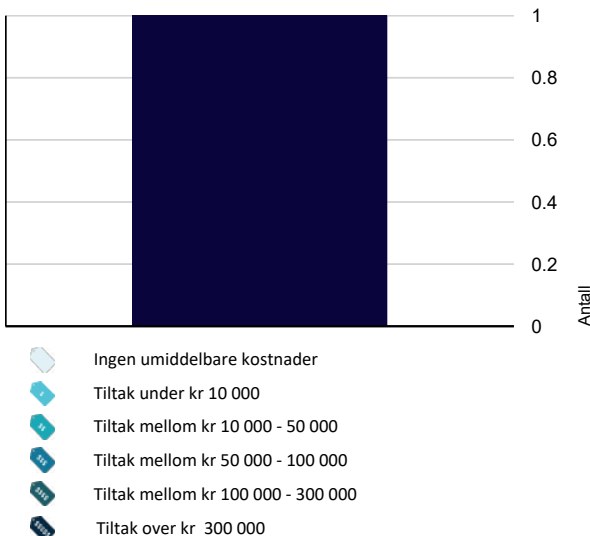
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2007/2010 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                      |                             |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Oljetank                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon    | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1963

### Tilbygg / modernisering

1976      Tilbygg      Takoverbygg inngangsparti

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;  
Takets alder er ikke avklart med sikkerhet. Anslått alder er 20 år, ifølge rekvisit.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tekkingen fremstår i generelt god stand og uten umiddelbare behov. Tekkingen har likevel oppnådd halvparten av forventet levetid og utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke registrert funksjonelle feil eller synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier økt risiko for slitasje, korrosjon og nedsatt funksjon over tid. Det regnet ikke på befaringsdagen, så en fullverdig vurdering av funksjonen er vanskelig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Takrenner og nedløp har som oppgave å lede regnvann bort fra taket og bygningen. Dersom de ikke renses jevnlig, kan løv og smuss tette disse. Dette gir dårlig avrenning og økt risiko for vann som renner over og ned langs fasaden eller ned mot grunnmuren. Det anbefales å rense renner og nedløp minst én gang i året.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er registrert lusinger(musesikring) og mindre luftespalter ved stikkprøve.

Kommentar;  
Konstruksjonen er fra byggeår, men det ble skiftet panel i 2022/23. Panelen ble behandlet på nytt i 2024, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er registrert luftespalter i gesimsene utvendig. Det er ikke adgang til noen kaldtloftdel, men det er

# Tilstandsrapport

adkomst til et lite lagringsloft over himlingen i gangen i 1.etasje.

Kommentar;

Takkonstruksjonen er fra byggeåret 1963. Den er oppført som sperrebetak uten kaldt loft(lufting over tak). Det er synlige luftespalter i gesimser.

Til tross for høy alder fremstår takkonstruksjonen som godt vedlikeholdt og i normal teknisk stand. Det er ikke observert tegn til fukt, deformasjon eller svikt. Det foreligger derfor ingen forhold som tilsier at konstruksjonen har redusert funksjon.

## Vinduer - Eldre

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Disse vinduene er datert 1974(soverom i 1.etasje) og udaterte trolig fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har oppnådd en alder som normalt kan forventes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell strømming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Det bemerkes i tillegg at vinduene, som er fra 1974/byggeår, har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

## Vinduer - 2007/2010

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datering fra 2007 og 2010.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder noen av vinduene på stuen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av vinduene. Med vedlikehold menes utvendig maling primært på disse vinduene, men innvendig maling, strømming av skruer/vridere, justering og smøring av mekaniske deler er vedlikehold som anbefales generelt.



Eksempel på vedlikeholdsbehov utvendig.



Eksempel på vedlikeholdsbehov utvendig.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kommentar;

Ytterdøren har ukjent alder, men balkongdøren er datert 1986.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 2 og 4;

Gjelder ytterdøren. Det er i lukket stilling en glippe mellom dørbladet og karmen. Det kan følgelig oppstå kaldt trekk og det er større fare for kondens i området på vinterstid. Slitasjen oppfattes ellers normal, all den tid det er en eldre dør.

Punkt 1, 3 og 4;

Gjelder balkongdøren som henger og subber/tar i terskel. Døren har også naturlig slitasje som konsekvens av alder. Det mangler i tillegg beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Basert på alderen på dørene, avvikene og slitasjen (særlig på balkongdøren), vil jeg anbefale å skifte dørene. Om dørene ikke skiftes, må det påregnes omfattende vedlikehold av dørene med justering, overflatebehandling, etablering av beslag.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra spisestuen og hagen.

## Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasseplattingen har synlige skjevheter. Årsaken er ikke avklart, men telehiv/manglende tilstrekkelig fundamentering, er trolig årsaken.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må plattingen rettes opp. Skjeve plattinger på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.

## TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med adkomst rundt boligens sydside.

Betongtrapp med stålrekkverk. Adkomst fra boligen til hagen.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Punkt 1;  
Rekkverket er 80 cm, og er under anbefalt høyde for slike rekkverk (90 cm).

Punkt 2;  
Åpningene i rekkverket er målt til 14 cm, og er over anbefalt mål på åpninger i slike rekkverk(10 cm)

Punkt 3;  
Trappen på sydsiden av huset mangler rekkverk på en side.

Punkt 4;  
Gjelder særlig trappen med adkomst fra boligen til hagen. Denne har trolig seget med årene.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Punkt 1 og 2:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverkshøyden justeres opp til 90 cm og åpningene må reduseres til 10 cm. Det er ikke særlige konsekvenser knyttet til høyden på rekkverket, men åpningene gjør det lettere å komme imellom, særlig for mindre barn.

Punkt 3;

Manglende rekkverk eller annen form for sikring på åpne sider av trappen øker risikoen for fall. For å lukke avviket må det etableres rekkverk eller annen fysisk avskjerming på siden der det i dag er åpent, i tråd med krav til sikkerhet ved bruk.

Punkt 4;

For å lukke avviket, må trappen rettes opp. Skjev trapp på grunn av mangelfull fundamentering vil ikke bli borte uten å grave og støpe nytt fundament med sikring mot telehiv.



## INNENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp. Det ble lagt gulv i stuen/spisestuen senest i 2024, ifølge rekvirent.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er påvist andre avvik:

Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp, men består også av overflater fra byggeår. Overflatene generelt fremstår med behov for oppgradering og utskiftninger.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

De fleste overflater, vurderes modne for oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold. Innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom underetasjen og 1.etasje. Det er en sjanse for at dette er et såkalt tlfaregulv, som betyr at etasjeskillet er av betong, men at det er foret/ned med trevirke. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

# Tilstandsrapport

## Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisetuen. Det ble kontrollert i retning alle ytterpunkter i det L-formede rommet +/- 8 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for NS 3600. Laseren ble også plassert for å kontrollere soverommet mot syd-vest.

I underetasjen ble laseren plassert i dørpningen mellom soverommet og entreen/hallen.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

### Punkt 1;

#### 1.etasje;

Registrert 15 mm høydeforskjell mellom døren inn til soverommet og ytterhjørnet mot syd-vest.

## Underetasjen;

Det er registrert 24-28 mm avvik høydeforskjell fra utgangspunktet (laser i døråpningen) og i retning ytterveggen på soverommet og område med sikringsskap under trappen.

### Punkt 2;

Det er stedvis registrert knirk i gulvet i 1.etasje. Knirk i gulv forekommer relativt ofte i bygg med trebjelkelag og kan blant annet skyldes noe svanker i underlaget, eller at parketten ligger for tett mot vegger, listverk eller annen innredning. Det kan også skyldes at undergultet ikke er tilstrekkelig festet til bjelkelag eller tilfarere. I gulv med tilfarere, kan det også skyldes at kiler eller lignende har flyttet på seg og skaper lokal svikt.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Punkt 2;

Knirk påvirker brukskomforten (sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av gulvet bør undergulvet inspiseres og skrus fast til bjelkelaget/støttes opp dersom tilfarere for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

## 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.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Feieluke er etablert på gavelen mot nord.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekker registrert på pipen over tak. Innvendig er det noe riss i overflatene. Eldre teglpipe er mer utsatt for sprekke dannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid.

## Kommentar ved siste feiing;

Sotluken er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Det er viktig å være oppmerksom på at teglpipe fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket fra feievesenet. Det anbefales å ta kontakt med feievesenet for å avklare hvilke tiltak som må til for at feievesenet skal få utført sin jobb på tilfredsstillende måte.



Pipen over tak med synlige sprekker og løs puss stedvis



Pipen over tak med synlige sprekker og løs puss stedvis



Utvendig feieluke

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktmåling med indikativt instrument (Protimeter MMS2) viser høyere utslag i nedre del av vegg, nær gulvet, enn på kontrollpunkt over terreng. Instrumentet angir ikke eksakte verdier, men forskjellen indikerer tilstedeværelse av økt fuktinnhold i nedre del av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Garasjen og boden er uinnredet og benyttes sekundært (lager/bod), og fuktindikasjonen har med dagens bruk begrenset konsekvens. Likevel bør forholdet følges opp, da det kan indikere sviktende drenering, kapillæroppsug eller generelt fuktbelastet konstruksjon. Dersom man vurderer å innrede kjelleren til oppholdsrom, er det viktig at dette gjøres med riktige tiltak: utvendig drenering og fuktsikring, tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming er viktige tiltak for å sikre en god konstruksjon. Det anbefales fagkyndig vurdering før eventuell bruksendring.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

## Punkt 1;

Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

## Punkt 2;

Rekkverket er 80 cm, og er under anbefalt høyde for slike rekkverk (90 cm).

## Punkt 3;

Åpningene i rekkverket er målt til 11 cm, og er over anbefalt mål på åpninger i slike rekkverk(10 cm)

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

#### Punkt 1 og 3:

For å tilfredsstille dagens krav, må rekkverkshøyden justeres opp til 90 cm og åpningene må reduseres til 10 cm. Det er ikke særlige konsekvenser knyttet til høyden på rekkverket, men åpningene gjør det lettere å komme imellom, særlig for mindre barn.

#### Punkt 3;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulvbelegg, plater på vegger og malt himling.

Slett innredning enkel servant og ettgreps blandebatteri.Overskap med speil over. Ventil på kasse/vegg(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert under servantskapet.

Badet, konstruksjonsmessig er trolig fra byggeår. Det er gitt opplysninger om at veggplatene er montert etter opprinnelig byggeår, men det er usikkert når dette ble gjort.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Når boligen skifter eier, vil våtrommet ofte bli utsatt for en annen og mer intensiv bruk enn tidligere. Dette kan føre til at svakheter i eldre konstruksjoner utvikler seg raskere. Risikoen for fuktskader øker betydelig når badet brukes hyppigere etter en lengre periode med begrenset bruk. Dette gjelder spesielt eldre bad hvor tettesjikt og konstruksjoner har passert sin forventede levetid.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsjonen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt  
28/5-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Kommentar;

Kjøkkenet er oppgradert på 2000-tallet, men det er knyttet usikkerhet til eksakt årstall, ifølge rekvirent.

Nyere forskrifter krever lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin og varmtvannsbereder) men siden oppussing ikke utløser søknadsplikt inntreffer ikke disse kravene. Lekkasjesikring og komfyrvakt er likevel fornuftige installasjoner og anbefales i alle kjøkken.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegen.



## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning (som toalettrommet i 1. etasje), og med lukket dør vil luft sirkulasjonen være begrenset.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, tapetserte vegger og malt himling. Servant med togreps blandebatteri. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Utenpåliggende og skjulte vannrør i kobber. Inntak og stoppekran bak luken på ytterveggen på soverommet i underetasjen.

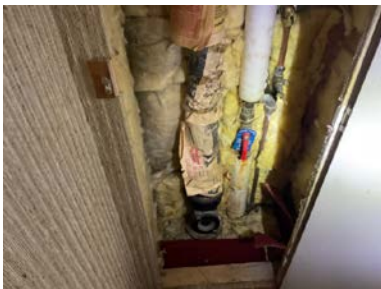
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

# Tilstandsrapport

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

## TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

## TG 2 Varmtvannstank

Antatt 120 liters varmtvannsbereder i hjørneskapet på kjøkkenet. Størrelsen er antagelig 120 liter (vanlig størrelse på benkeberedere), men dette er ikke bekreftet.

I instruksjonen står det at det skal gjøres en aldersvurdering, vurdering av avrenning (ved lekkasjer etc), fundamentet berederen står på og elektrisk tilkobling.

Det eneste forholdet jeg får kontrollert, er elektrisk tilkobling. Vurderingen baserer seg kun på dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automat og skrusikringer i skapet i hallen i underetasjen. Jordfeilbrytere på alle nyere kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights (ute).

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 tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Jeg er fremvist 2 samsvarserklæringer (se dokumentliste). Det er tydelig at det er utført arbeid i boligen, blant annet i sikringskapet, etter 1.1.1999. Dette foreligger det ikke samsvarserklæring for, og jeg må svare "Nei" på spørsmålet, selv om det foreligger noen slike.

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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?

**Ja** Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (1963) og delvis oppgradert i ettertid. Det er fremvist to samsvarserklæringer, men det er ikke kjent i hvor mange omganger oppgraderingene er gjennomført, og øvrig dokumentasjon foreligger ikke. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring og det ble utført en kontroll av ELVIA i 2024. Etter dette ble noen mindre avvik påpekt, men disse er dokumentert rettet. Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette, så sånn sett er det elektriske anlegget i orden (ifølge ELVIA)

På grunn av at boligen er et dødsbo har det ikke vært mulig å innhente nærmere opplysninger om anlegget, eller feil som må ha vært på dette i årenes løp. Deler av installasjonen fremstår som eldre, og det er sannsynlig at enkelte komponenter nå er over 30 år gamle. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at slike anlegg bør vurderes med tanke på oppgradering eller utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand, videre levetid og behov for tiltak. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av deler av anleggets alder og manglende helhetlig dokumentasjon.

Det er påregnelig med oppgraderinger for å møte dagens krav og anbefalinger.

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18 og Tillegg B i NS 3600:2018.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse.

## 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 håndslukkerapparat. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral.

Abonnement for alarmanlegg må eventuelt videreføres av ny eier

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 Nytt i 2025**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei** Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er ingen synlig grunnmursplast rundt boligen. Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret, men det foreligger ingen dokumentasjon eller sikre opplysninger om dette.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert fuktsikring/drenering av nyere dato, og eventuell eksisterende drenering har langt overskredet forventet levetid (typisk 30–40 år).

Det er ikke påvist tegn til fuktgjennomslag i underetasjen.

Vurdering av drenering basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Slike rom uten fuktsikring kan i seg selv fungere tilfredsstillende til teknisk bruk eller lager.

Forholdet vurderes ikke som kritisk så lenge kjelleren ikke benyttes til opphold, men det anbefales likevel jevnlig tilsyn og å unngå lagring av fuktømfintlige materialer inntil fuktsikring eventuelt forbedres.

Tiltak som utvendig drenering og fuktsikring av grunnmur kan vurderes ved bruksendringer eller ved vedvarende fuktproblemer.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Punkt 1;

Det ble registrert enkelte småsprekker og riss i muren. Slike sprekker vurderes som aldersrelaterte og typiske for denne type konstruksjon, men kan i kombinasjon med fuktbelastning bidra til lokal forvitring over tid. Det er ikke registrert tegn til bevegelser, setninger eller konstruksjonssvikt.

Punkt 2;

Det er i tillegg registrert avskalling i fasadepussen flere steder på grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Punkt 1;

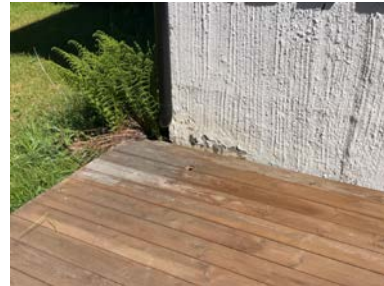
Sprekker og riss bør holdes under oppsikt og eventuelt tettes med egnet materiale for å hindre videre vanninntrengning og redusere risiko for frostskafer.

## Punkt 2;

Over tid kan manglende puss og åpne overganger føre til økt fuktinntrengning og nedbryting. Det anbefales utbedring av puss for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og jevn overflate. Tiltakene vurderes som vedlikehold og bør gjennomføres før skadene utvikler seg videre.



Avskalling puss og maling



Avskalling puss og maling



Sprekk synlig innvendig i bodrom



Sprekk synlig innvendig i bodrom

## Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall/flatt terreng inn mot grunnmur stedvis mot syd og vest.

Dette er ugunstig med tanke på avrenning, og kan føre til vannansamling inntil muren og økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Risikoen vurderes som begrenset ved dagens bruk, så lenge etasjen ikke benyttes til varig opphold.

Dersom etasjen vurderes innredet, vil det være nødvendig å vurdere terrengjusteringer for å lede vann bort fra grunnmuren og redusere fuktbelastningen.

Tiltak kan omfatte etablering av fall ut fra grunnmur, lokal grøfting, eller oppbygging av masser.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømming og selvens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlastning. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage.

Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

## TG 2 Oljetank

Nedgravd parafintank – ikke i bruk, ukjent materiale

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at oljetanken er sanert, tømt eller fylt med masser.

Tanken er av ukjent materiale og ukjent tilstand. Dersom tanken er av stål, er det risiko for korrosjon og lekkasje.

Manglende dokumentasjon og videre usikkerhet om fylling/tømming innebærer at risiko for forurensning eller lekkasje ikke kan utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere. Dersom tanken fortsatt er nedgravd og ikke er forskriftsmessig fjernet eller fylt, skal dette følges opp i henhold til forurensningsforskriften.

Eier/interessenter bes kontakte kommunen eller relevant miljømyndighet for å avklare status og nødvendige tiltak.

Tanker som ikke er i bruk skal enten fjernes eller tømmes og fylles med masser, og dette skal dokumenteres.

# 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

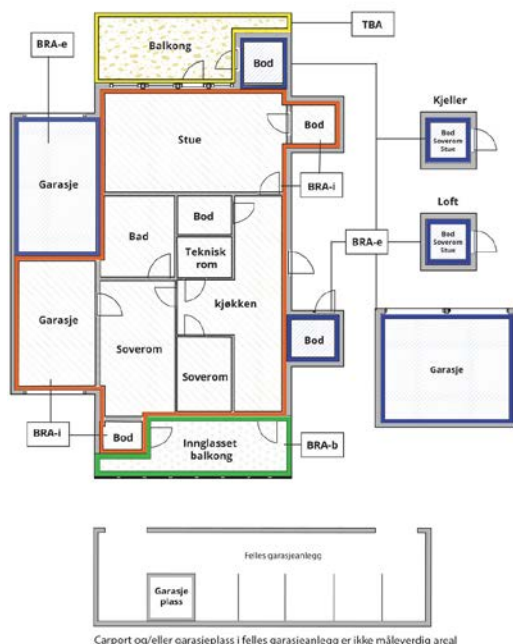
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    | 49                         | 47                          |                            | 96  |                                 |
| 1.etasje       | 102                        |                             |                            | 102 | 8                               |
| <b>SUM</b>     | <b>151</b>                 | <b>47</b>                   |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>198</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Entré /hall, Hobbyrom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3                        | Garasje                     |                            |
| 1.etasje    | Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad, Stue, Spisestue, Toalettrom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningene fra byggeåret er ikke stemplet, slik som tegningene av overbygget inngangsparti.

### 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:* -Varmepumpe 2023

-Ny panelkledning i 2022/2023

-Utbedringer el-anlegg etter tilsynsrapport, samt mindre utvidelse 2024(Se samsvarserklæring)

### 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 | 125        | 73         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 28.5.2025 | Kato Malvik       | Takstingeniør |
|           | Bjørnar Solbakken | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3222 LØRENSKOG | 110  | 100  |      | 0    | 836.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sørli terrasse 42

### Hjemmelshaver

Solbakken Synøve(død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Lørenskog Kommune. Området betraktes som familievennlig med nærhet til barnehager og skoler på alle trinn. Nærhet til kollektivtransport. Gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter, med gode tur- og friluftsområder. Losby golf ligger kun en liten kjøretur unna med både 9 og 18 hulls baner. Kort vei til Lørenskogs nye sentrum med storsenter, kulturhus og bussterminal. Like ved ligger også Triaden og Metro med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Lørenskog ishall, Kjenn folkebad, idrettshaller, samt flere treningssentre finnes i nærheten. Ca 15 min til Oslo, 5 min til Lillestrøm og 25 min til Gardermoen.

### Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Nordliveien via Gamleveien og Sørli Terrasse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, terrasseplattning i trevirke og asfaltert bil-oppstillingsplass utenfor garasjen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1964 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                      | Dato       | Kommentar                                                                                                                               | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                    | 26.05.2025 |                                                                                                                                         | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tegninger                                        |            | Dokumentet er ikke datert(på tegningen), men filen fra Lørenskog kommune er datert 1961. Plan, snitt, fasader av boligen                | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Tegninger                                        | 23.12.1976 | Takoverbygg tilbygg ved inngangsparti                                                                                                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ferdigattest                                     | 03.03.1978 | Takoverbygg tilbygg ved inngangsparti                                                                                                   | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen | 28.05.2025 | Anmerkninger som bør følges opp:<br>Kommentarer: Sotluken er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte. | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Samsvarserklæring                                | 08.01.2007 | feilsøk og isolasjonsmåling kurs til kjøkken, og koble defekt lampet på kjøkken.                                                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura                                          | 14.07.2023 | Levering og montering av varmepumpe.                                                                                                    | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Samsvarserklæring                                | 02.04.2024 | Retting Elvia-rapport. Montert ny 4- veis stikkontakt og 2 pol bryter i garasje.                                                        | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Melding om avsluttet tilsynssak                  | 08.04.2024 |                                                                                                                                         | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.06.2025 |           |
| 2       | 06.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF7495>

## 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 Lørenskog/Oslo Nord                                        |                         |
| Oppdragsnr.                                                         |                         |
| 1104250055                                                          |                         |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn           |
| Torgeir Solbakken                                                   | Bjørnar Heika Solbakken |
| Gateadresse                                                         |                         |
| Sørli terrasse 42                                                   |                         |
| Poststed                                                            | Postnr                  |
| LØRENSKOG                                                           | 1473                    |
| Er det dødsbo?                                                      |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| Avdødes navn                                                        | Synøve Solbakken        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Bjørnar Solbakken       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                         |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                         |
| År                                                                  | 1963                    |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                         |
| Antall år                                                           |                         |
| Antall måneder                                                      |                         |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                         |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                         |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige              |
| Polise/avtalnr.                                                     | 91625400                |

Document reference: 1104250055

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250055

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av panel på fasade samt maling av hus, bytte av shingel på tak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boliglån

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250055

## Tilleggs kommentar

Ny parkett laminat i stue 2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250055

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Torgeir Solbakken | 72c353cfa48a185afd49a3<br>07b0d46ad2f01e8987 | 26.05.2025<br>08:25:35 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Bjørnar Solbakken | 94aff84b363c8a27073bff<br>531456a44386fb19b2 | 26.05.2025<br>07:51:30 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

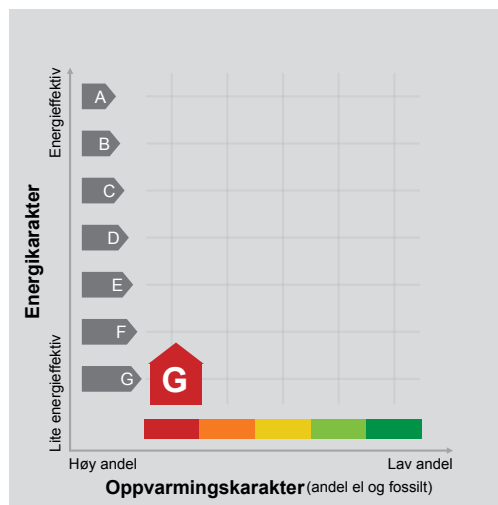
Document reference: 1104250055

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sørli terrasse 42        |
| Postnummer        | 1473                     |
| Sted              | LØRENSKOG                |
| Kommunenavn       | Lørenskog                |
| Gårdsnummer       | 110                      |
| Bruksnummer       | 100                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 14546405                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-130673 |
| Dato              | 04.06.2025               |



**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.

# Nabolagsprofil

Sørli terrasse 42 - Nabolaget Sørli - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Løkenåsfaret<br>Linje 120        | 5 min<br>0.5 km   |
| Fjellhamar stasjon<br>Linje L1   | 7 min<br>3.9 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>17.5 km |
| Oslo Gardermoen                  | 36 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>308 elever, 15 klasser         | 10 min<br>0.8 km |
| Finstad skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 14 klasser      | 15 min<br>1.3 km |
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 22 klasser     | 16 min<br>1.4 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>310 elever, 28 klasser   | 8 min<br>0.7 km  |
| Hammer skole (8-10 kl.)<br>319 elever, 25 klasser      | 15 min<br>1.3 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 24 min<br>1.9 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 5 min<br>2.8 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

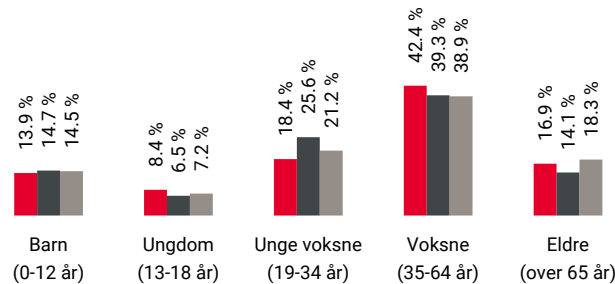
Bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Sørli         | 1 410     | 535           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Skårungen Barnehave (0-5 år)<br>27 barn  | 7 min<br>0.6 km |
| Løkenåsen barnehage (0-5 år)<br>158 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Sørli barnehage (1-5 år)<br>53 barn      | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Rema 1000 Løkenhagen<br>Post i butikk          | 11 min<br>1 km |
| Bunnpris Skårer<br>Post i butikk, søndagsåpent | 12 min<br>1 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



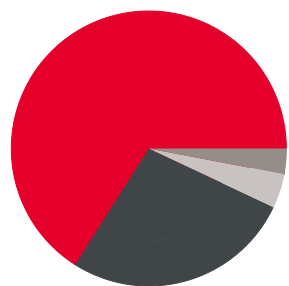
### Trafikk

Lite trafikk 82/100

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Løkenåsen skole            | 8 min  | 🚶 |
| Fotball, sandvolleyball      | 0.7 km |   |
| ⚽ Skårerhallen flerbrukshall | 10 min | 🚶 |
| Aktivitetshall               | 0.8 km |   |
| 🚴 Fresh Fitness Skårer       | 12 min | 🚶 |
| 🚴 SATS Triaden               | 13 min | 🚶 |

## Boligmasse



66% enebolig  
27% rekkehus  
3% blokk  
4% annet

«Fint sted for barna å vokse opp»

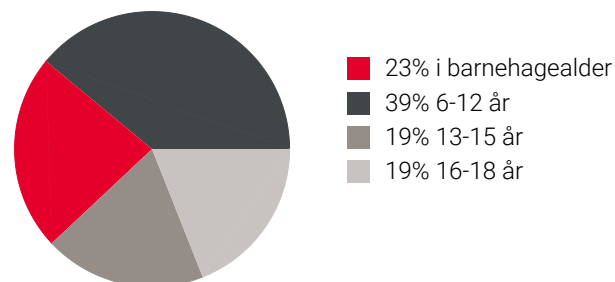
Sitat fra en lokalkjent



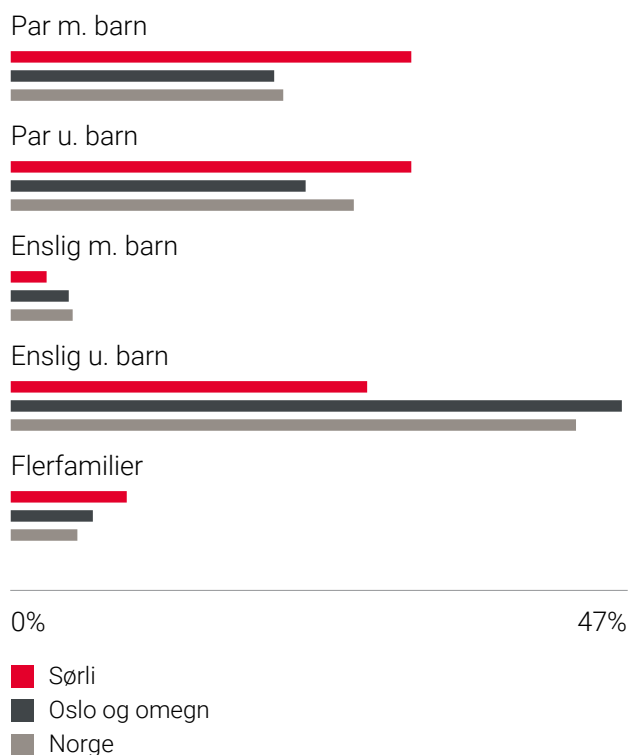
## Varer/Tjenester

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| 📦 Triaden Lørenskog Storsenter | 13 min | 🚶 |
| 📦 Triaden Apotek               | 14 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

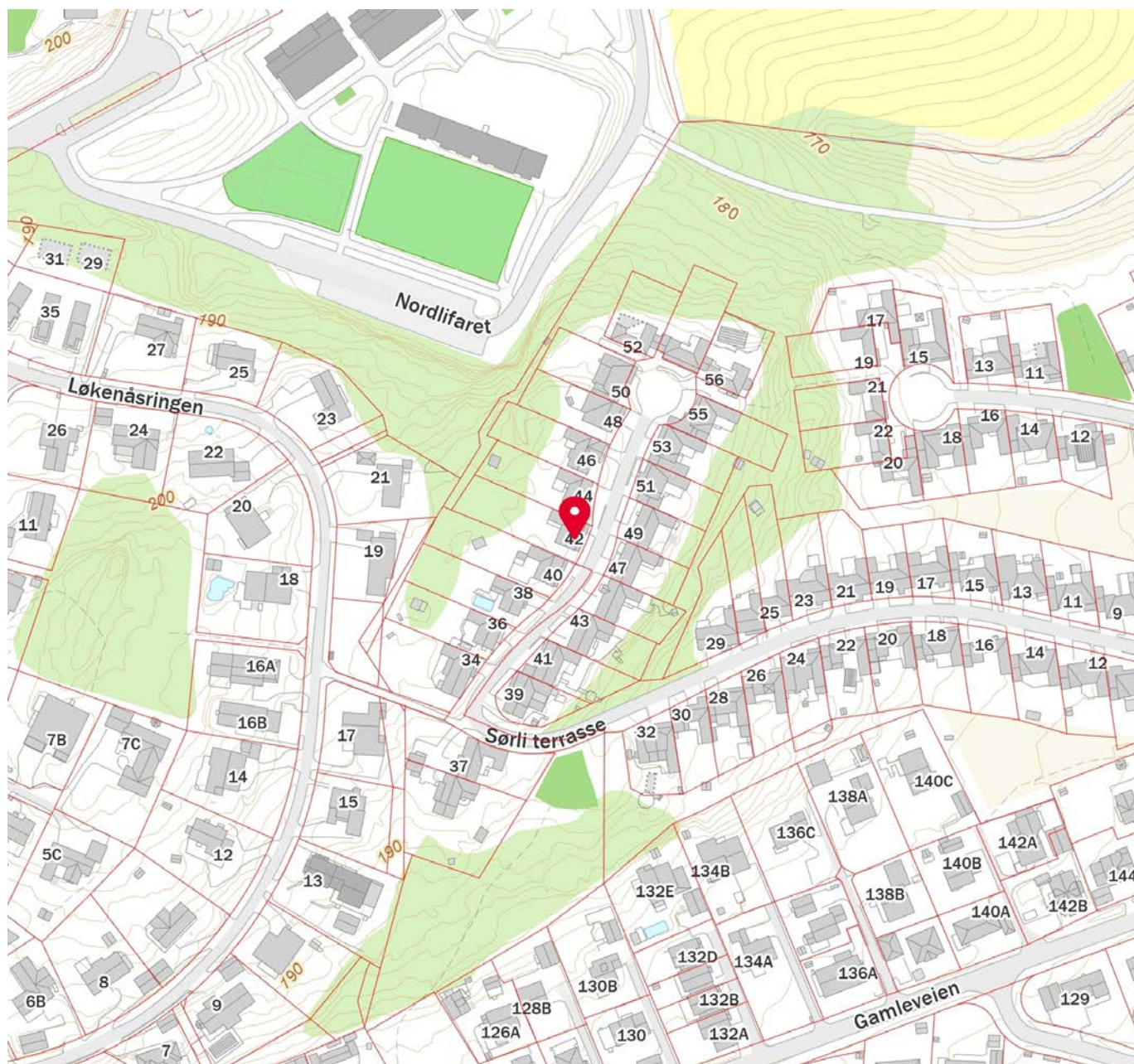


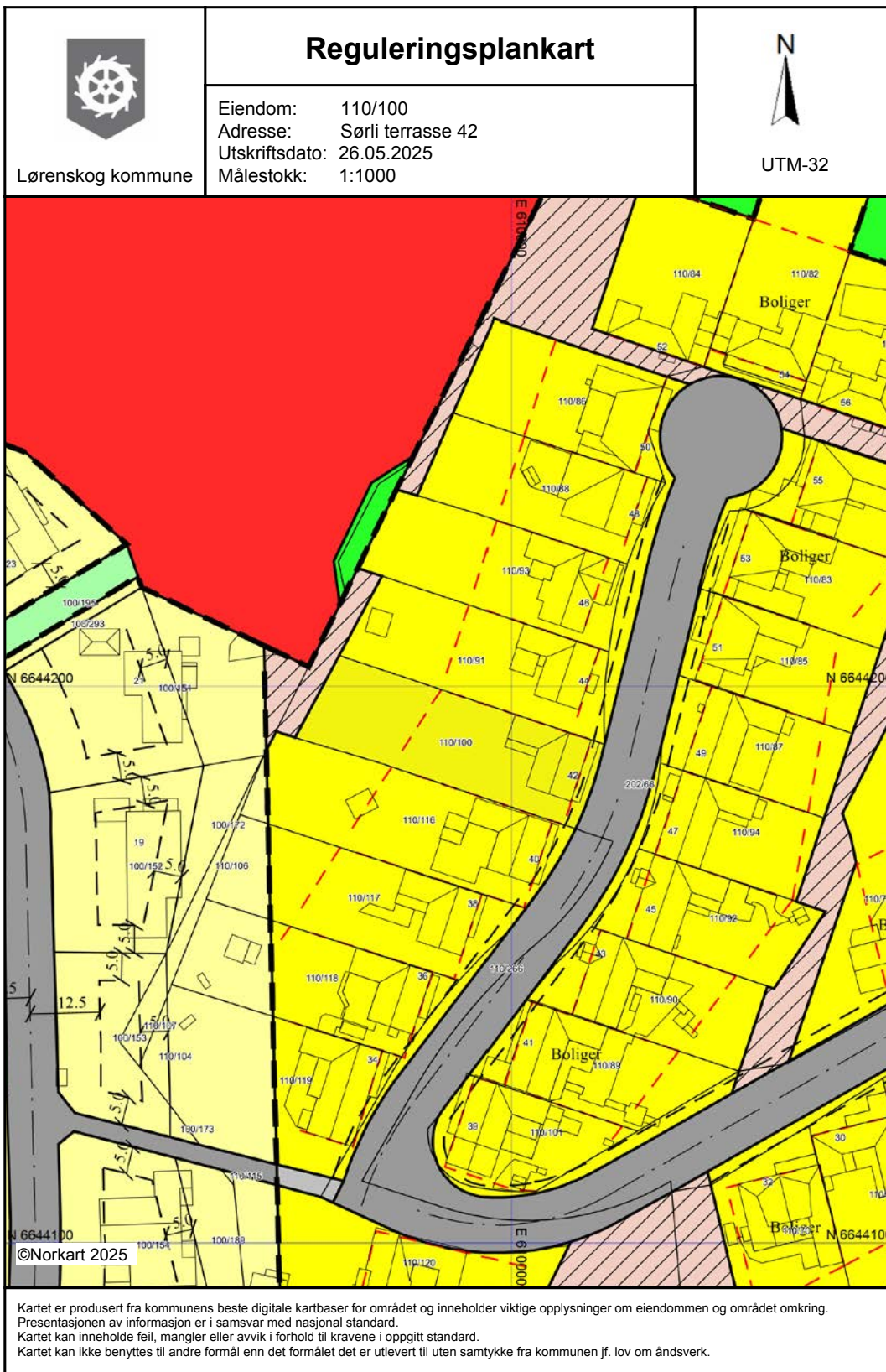
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 44% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





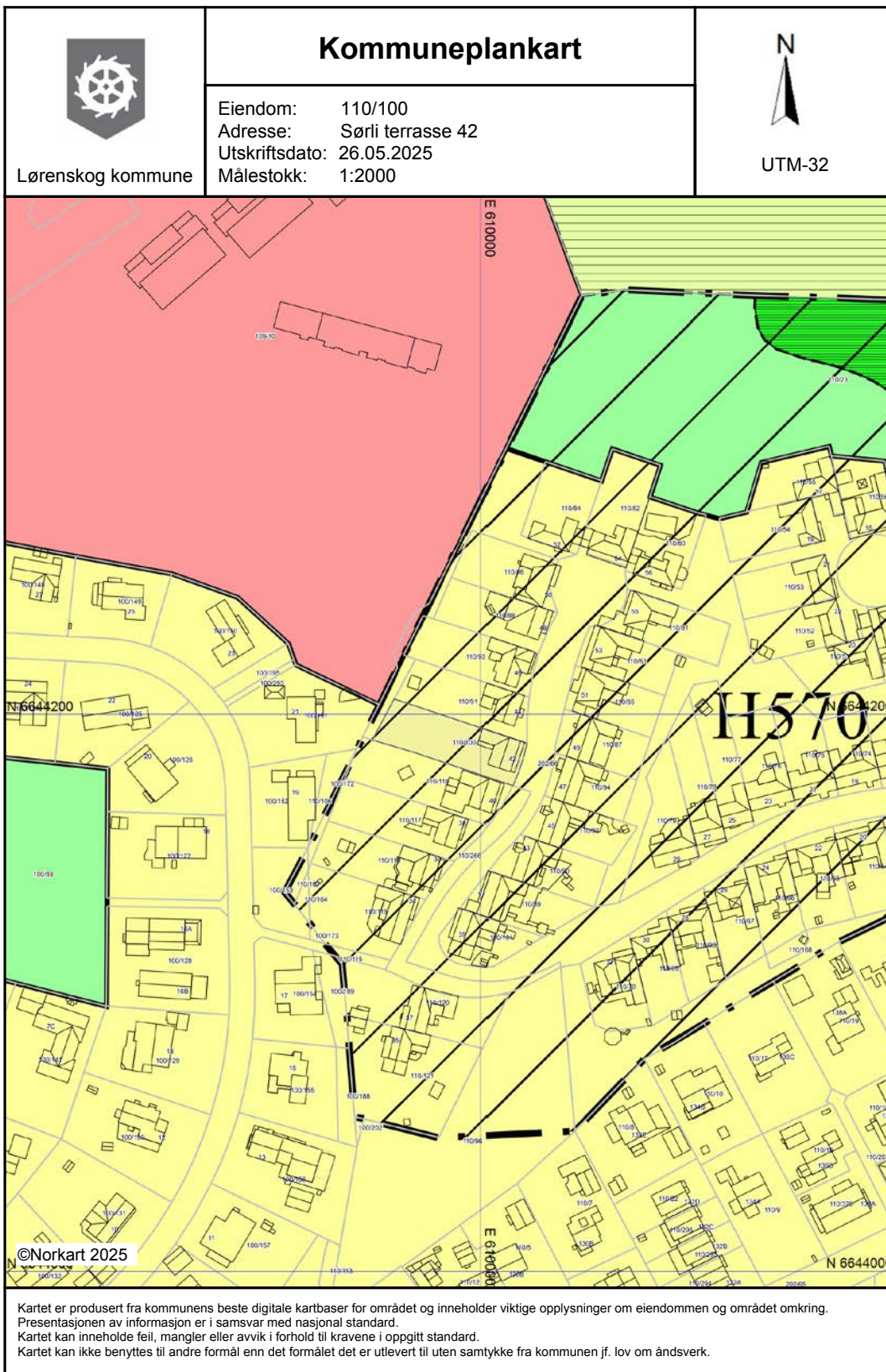
## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde



## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

 Boligbebyggelse - næværende

 Tjenesteyting - næværende

 Grønnstruktur - næværende

 LNFR-areal - næværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grænse for arealformål

 Hovedveg - næværende

 Samleveg - næværende



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|                   |                                   |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3222                              | <b>Gårdsnr.</b> | 110 | <b>Bruksnr.</b> | 100 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2022003                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 15.03.2023                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 836 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                                            |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 1961001                           |
| <b>Navn</b>     | Sørlifeltet (del av Sørli, 110/1) |
| <b>Plantype</b> | Eldre reguleringsplan             |

|                       |                           |                              |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan |                              |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 23.06.1961                |                              |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>           | 2 m <sup>2</sup>             |
|                       | <b>Formål</b>             | Kjørevei                     |
|                       | <b>Delareal</b>           | 834 m <sup>2</sup>           |
|                       | <b>Formål</b>             | Konsentrert småhusbebyggelse |



## Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|            |                                   |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3222                              | Gårdsnr. | 110 | Bruksnr. | 100 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG |          |     |          |     |          |  |             |  |

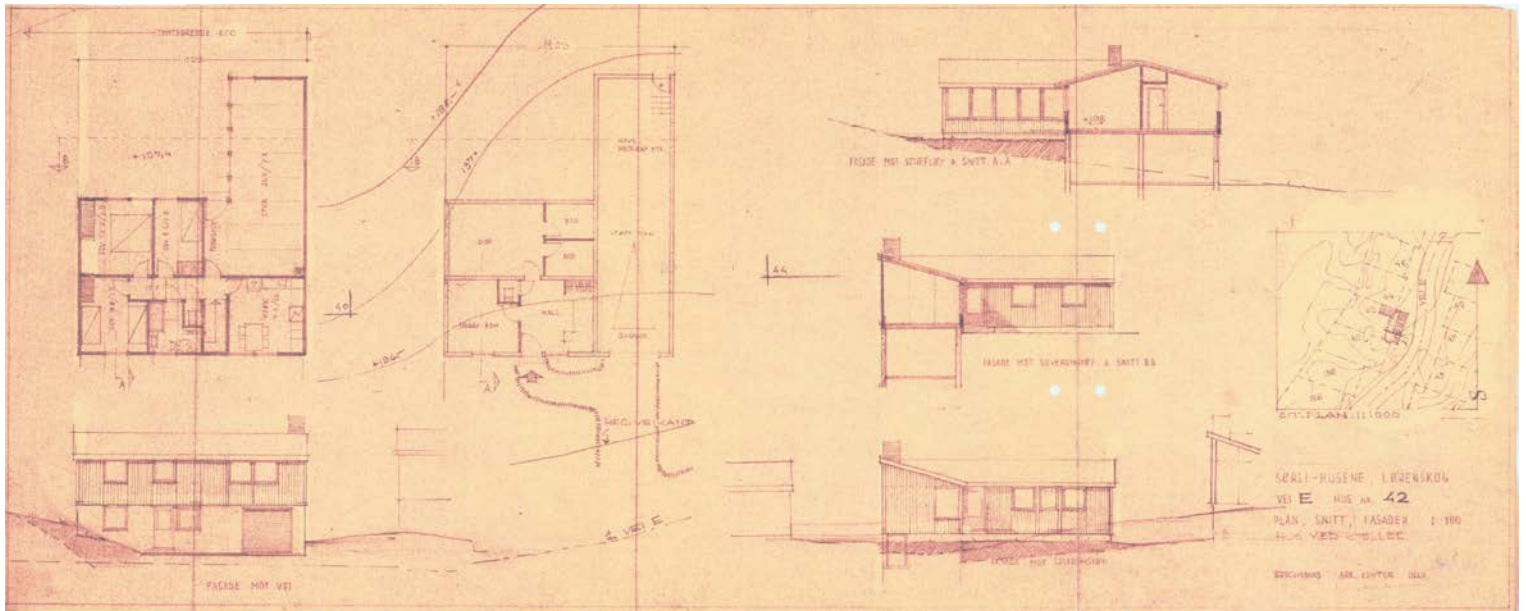
#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

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









3. mars 1978

NPH/akj

Bygningssjef Johan Utsi  
Sørlistien 14

1473 SKÅRER

AD: SØRLI TERRASSE 42. GNR. 110, BNR. 100. FERDIGATTEST.

Det ble den 3. mars 1978 foretatt inspeksjon av overbygget  
inngangsparti til bolighus på ovennevnte eiendom.  
Kfr. byggesøknad datert 29. juni 1976.

En fant alle arbeider utført.  
Ferdigattest meddeles herved.

F.Chr. Mohn

---

N.P. Helgerød

Gjenpart:

Herr Peder Solbakken, Sørli terrasse 42, 1473 Skårer.



# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

Utskriftsdato: 26.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

|                   |                                   |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3222                              | <b>Gårdsnr.</b> | 110 | <b>Bruksnr.</b> | 100 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 12 039,00 kr           |
| Feiing     | 574,95 kr              |
| Renovasjon | 6 238,08 kr            |
| Vann       | 10 992,00 kr           |
| <b>Sum</b> | <b>29 844,03 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                | Grunnlag  | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|---------------------|-----------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Vanngebyr           | 200.4 Kbm | 50.76      | 1/1   | 0 %        | 10 172,80 kr        | 5 086,43 kr         |
| Avløpsgebyr         | 200.4 Kbm | 61.02      | 1/1   | 0 %        | 12 229,41 kr        | 6 114,67 kr         |
| Feie/tilsynsgebyr   | 1 Stk/år  | 553.00     | 1/1   | 0 %        | 553,00 kr           | 276,48 kr           |
| 140 L Renovasjon    | 1 Stk/år  | 2948.40    | 1/1   | 0 %        | 2 948,40 kr         | 1 474,20 kr         |
| Fastledd renovasjon | 1 Stk/år  | 3482.50    | 1/1   | 0 %        | 3 482,50 kr         | 1 741,28 kr         |
|                     |           |            |       | <b>Sum</b> | <b>29 386,11 kr</b> | <b>14 693,06 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

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

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



28.05.2025

**Matrikkel: 3222/110/100/0/0**

**Adresse: Sørli terrasse 42, 1473 LØRENSKOG**

| Dato siste feiing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28.05.2020 – med anmerkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anmerkninger som bør følges opp:<br>Kommentarer: Sotluken er plassert slik at vi ikke får utført vår jobb på en tilfredsstillende måte.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Andre forhold: Under tilsynet ble det foretatt en risikovurdering om hvorvidt det er nødvendig med takstige på taket. Ut ifra takteking (shingel), helling på taket og høyde fra bakke og opp til tak ble det vurdert at det ikke er behov for takstige. I og med at feiingen utføres hele året, kan det ved visse tider bli nødvendig og utsette feiingen.                          |
| Dette gjelder også ved en eventuell sotbrann. Ved en sotbrann vil det bli gitt et fyringsforbud inntil skorsteinen er kontrollert av feierseksjonen. Skulle feiing eller kontroll bli utsatt på grunn av værforholdene, vil det være huseiers ansvar å kontakte feierseksjonen for å avtale ny tid. Dersom det skal legges nytt tak, må eier kontakte oss for en ny risikovurdering. |

| Dato siste tilsyn: |
|--------------------|
|                    |

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

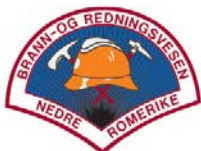
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

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

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438



## Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

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

Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er:

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no).

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost [hege.halden@nrbr.no](mailto:hege.halden@nrbr.no)

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet

Hege Halden

Seksjonsleder

konsulent

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

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

Sykehusveien 10, 1474  
Lørenskog  
Telefon 67 91 04 00  
E-post: [post@nrbr.no](mailto:post@nrbr.no)

Finn vår digitale postlenke på  
[www.nrbr.no/Kontakt](http://www.nrbr.no/Kontakt)

Ved brann og ulykker, ring 110  
Org.nr.: NO 976 634 438



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sørli terrasse 42  
1473 LØRENSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Oda Øvergård Buvik

**Telefon:** 400 18 851  
**E-post:** oda.buvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre