

PROAKTIV

Familiebolig med høy,
påkostet standard på
Røykås

Solfylte uteplasser, hageflekk
& dobbelgarasje m/EL

SØNNAVEIEN 3A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

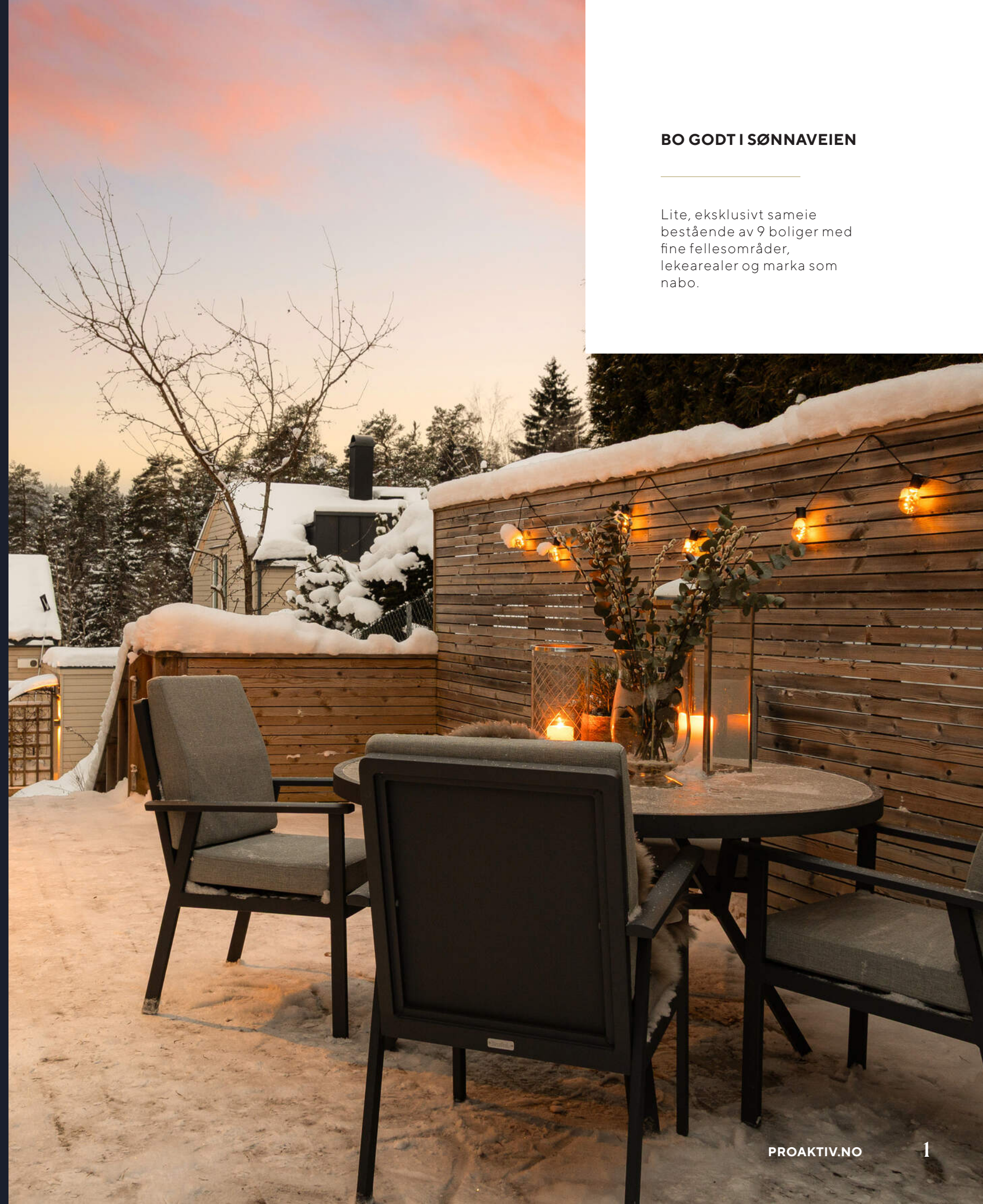
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

BO GODT I SØNNAVEIEN

Lite, eksklusivt sameie
bestående av 9 boliger med
fine fellesområder,
lekearealer og marka som
nabo.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sønnaveien 3A, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 811, i RASTA kommune

Prisantydning: 8.990.000,-

Omkostninger: 225.840,-

Totalpris: 9.215.840,-

Boligtype: Tomannsbolig

Kommunale avgifter: 11 655,-

Byggeår: 2017

Soverom: 3

BRA: 140 m²

BRA-i: 133 m²

Tomt: 161.7 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger 2 garasjeplasser i felles anlegg under boligene. Det er montert 1.stk Easee elbil-lader.
Gjesteparkering for sameiets gjester både i garasjeanlegget og ute.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.000,-

Felleskostnader inkl.: drift og vedlikehold, felles strøm, styrehonorar m.m. Sameiet er tilknyttet Altibox/Viken, men det er ikke inkl. i felleskostnadene. Eier betaler kr. 699,-/mnd som inkl både Tv og internett

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	22	38
Fasade/ute	Entré	Stue og kjøkken	Stue 2
40	46	52	54
Soverom	Bad	Plantegninger	Boligen i bilder
58	64	103	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning, Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdagar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforøyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste ! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SØNNAVEIEN 3A

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Sønnaveien 3A er en påkostet halvpart av tomannsbolig fra 2017 med nydelige uteplasser, god planløsning & nordisk stil med påkostede løsninger/materialer. Lite, eksklusivt sameie bestående av kun 9 boliger med fine fellesområder, lekearealer og marka som nabo. En slik utforming er med på å skape et veldig godt bomiljø.

Nærhet til skoler/barnehage, marka, ekspressbuss og daglige gjøremål mm.

Planløsningen er åpen og luftig, noe som gir fleksibilitet i hverdagen. I første etasje finner vi en luftig entrè, toalett, stue med store vindusflater, herlig lysinnslipp og spisestue med åpen løsning mot kjøkkenet fra Aran cucine. Tofløyet dør ut til uteplassen.

Underetasjen inneholder to delikate bad, 3 gode soverom samt en ekstra stue med utgang til hage og terrasse mot syd.

2 garasje plasser m/lader og 7kvm bod i underjordisk anlegg. Gjester kan parkere i garasjeanlegget samt på 3 plasser ute.

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: RASTA / Område: RØYKÅS

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Denne lekre familieboligen fra 2017 i Sønnaveien 3A ligger høyt og solrikt til på veletablerte Røykås i Lørenskog kommune. Halvpart av tomannsbolig på enden av rekken og et lite, eksklusivt sameie bestående av kun 9 boliger. Boligen har fritt utsyn fra hovedetasjen, nydelig lysinnslipp og helt skjermet uteområde med gode solforhold på ettermiddag- og kveldstid.

Området kan omtales som et av Romerikes mest populære områder med lite trafikkerte veier og marka med flott turterreng, lysløyper og turvei til idylliske Mariholtet er i nærområdet. Et paradys for en barnefamilie. Det er kort avstand til skoler i alle trinn, flere barnehager, Meny matbutikk, Lørenskog togstasjon, buss og sentrum av Lørenskog med alle servicefasiliteter.

Fra boligen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det



OFFENTLIG TRANSPORT

 Kleiva Linje 315	1 min  0.1 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	9 min  3.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min  15.7 km
 Oslo Gardermoen	31 min 

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	17 min  1.4 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	23 min  2 km

VARER/TJENESTER

 Triaden Lørenskog Storsenter	22 min 
 Vitusapotek Rasta	17 min 

SPORT

 Røykås balløkke Ballspill	9 min  0.8 km
 Vallerud aktivitetspark Ballspill	14 min  1.2 km
 Sporty 60+	22 min 
 SATS Triaden	22 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lørenskog kommune Ekerud Utfarts...	10 min 
 Lørenskog Kommune Rasta Skole	12 min 



nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Lokalbussen stopper i veien, ekspressbussen mot Helsfyr

stopper i Bjørndalsveien rett nedenfor boligfeltet. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 18 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet

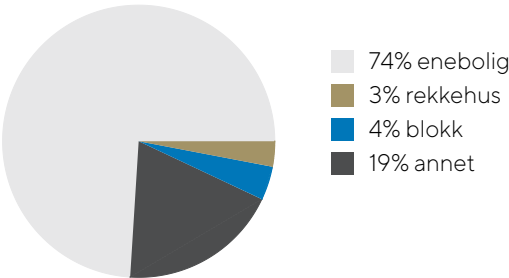
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som ligger innen gangavstand. Denne butikken kan friste med en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde.

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.

Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! Sameiet grenser til Østmarka og du kommer rett ut i fint skogsterreng for hele familien. På sommeren er det milevis med veier og stier i variert terreng, og med et hav av destinasjoner for hele familien. 15 minutter innover i marka ligger Elvåga med fine bademuligheter. Lysløypen går fra Ekerud og gjør at du også kan bruke marka på kveldstid. På vinteren kan du nyte oppkjørte løyper mot både Mariholtet og videre over i Oslomarka til Oppsal eller Skullerud, eller mot Losby og en velfortjent pause på Losby besøksgård. I tillegg islegges mange av de store fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant

BOLIGMASSE



annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i Norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen.

I tillegg har du blant annet Crossfit Lørenskog, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

I januar 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.

Foruten marka og alle mulige idrettsgrener finner du Sørlihavna som ligger ved inngangen til marka på Sørli. Her har kultursektoren i kommunen bygget en utendørs styrketrenings-park på 500 kvm som gir deg muligheten til å trene hele kroppen helt gratis. Sørlihavna er også starten på Losbylinja som fører inn til uante muligheter i Østmarka.

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	13 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min 5.4 km

BARNEHAGER

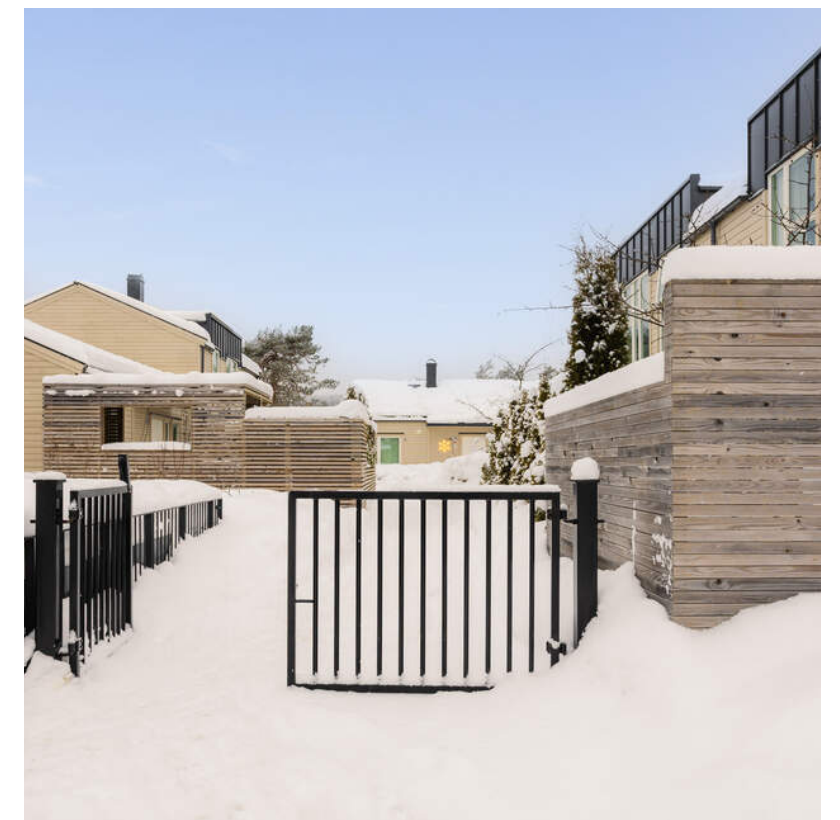
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 30 barn	10 min 0.9 km
Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 1 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1.1 km





VELKOMMEN TIL SØNNAVEIEN

Vel innenfor sameiets smijernsporter som skaper trygge rammer for de aller minste, så møtes man av moderne fellesarealer i betong, diverse beplantning og felles lekeplass.

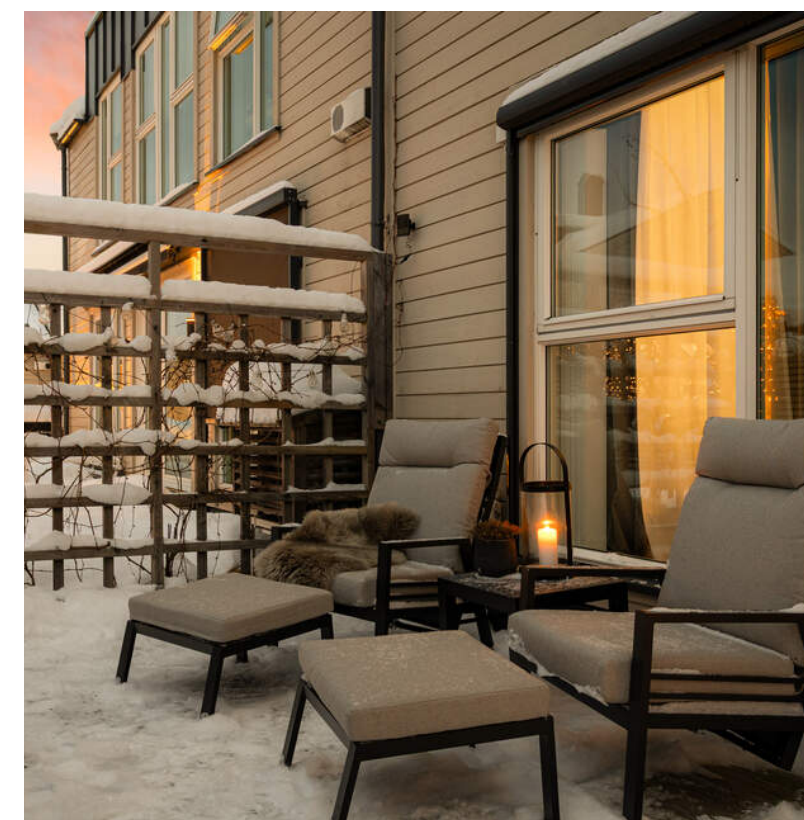




NYDELIGE UTEAREALER

Sønnaveien 3A har en skjermet og solrik uteplass ved inngangspartiet med god plass til utemøblement, sittegruppe og grillen. Utgang også via tofløyet terrassedør fra kjøkkenet. Her er det meget gode solforhold med sol til ca 21:30. Liten hageflekk gir også rom for plassering av et lite barnebasseng når det er som varmest. Levegger og hekk sørger for privatlivet.

På fremsiden med utgang fra tv-stuen er det en fin markterasse, tuja mot gangveien og gressplen med plass til en liten trampoline. Sol hele dagen og et sted foreldre kan samles når barna leker mellom husene.





VELKOMMEN INN

Lys og luftig entré med moderne fliser med underliggende gulvvarme, stor skyvedørsgarderobe og en stilig spilevegg som både gir en fin avdeling, men lar lyset slippe gjennom. Et godt førsteinntrykk. Praktisk kodelås på ytterdøren.





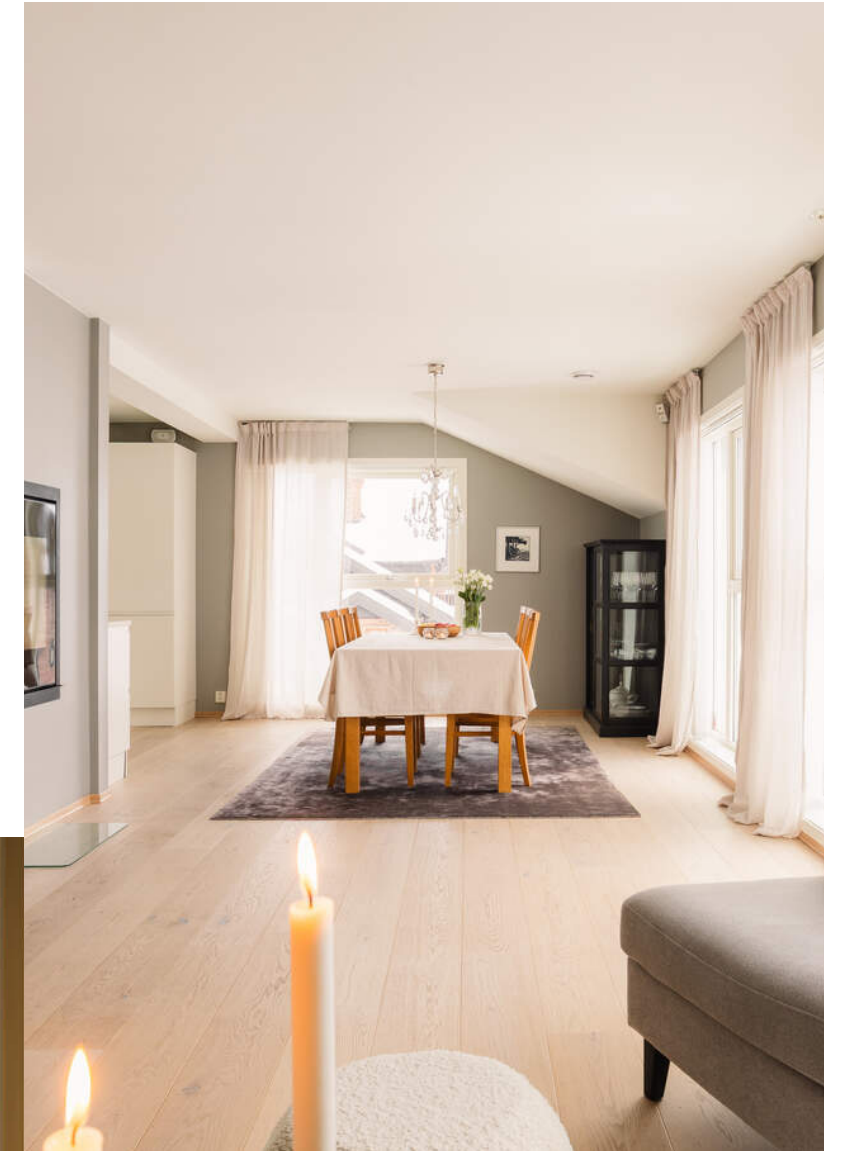
STUE OG KJØKKEN

De store vindusflatene i hovedstuen sørger for et herlig lysinnslipp og forsterker den gode romfølelsen. Stuens gode utforming sørger for definerte soner og stor møbleringsfrihet. God plass til sofagruppe, medievegg, oppbevaringsløsninger og spisestuen. Overflatene er malt i moderne fargepaletter med gjennomtenkt lyssetting og en klassisk 1-stavs eikeparkett.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.













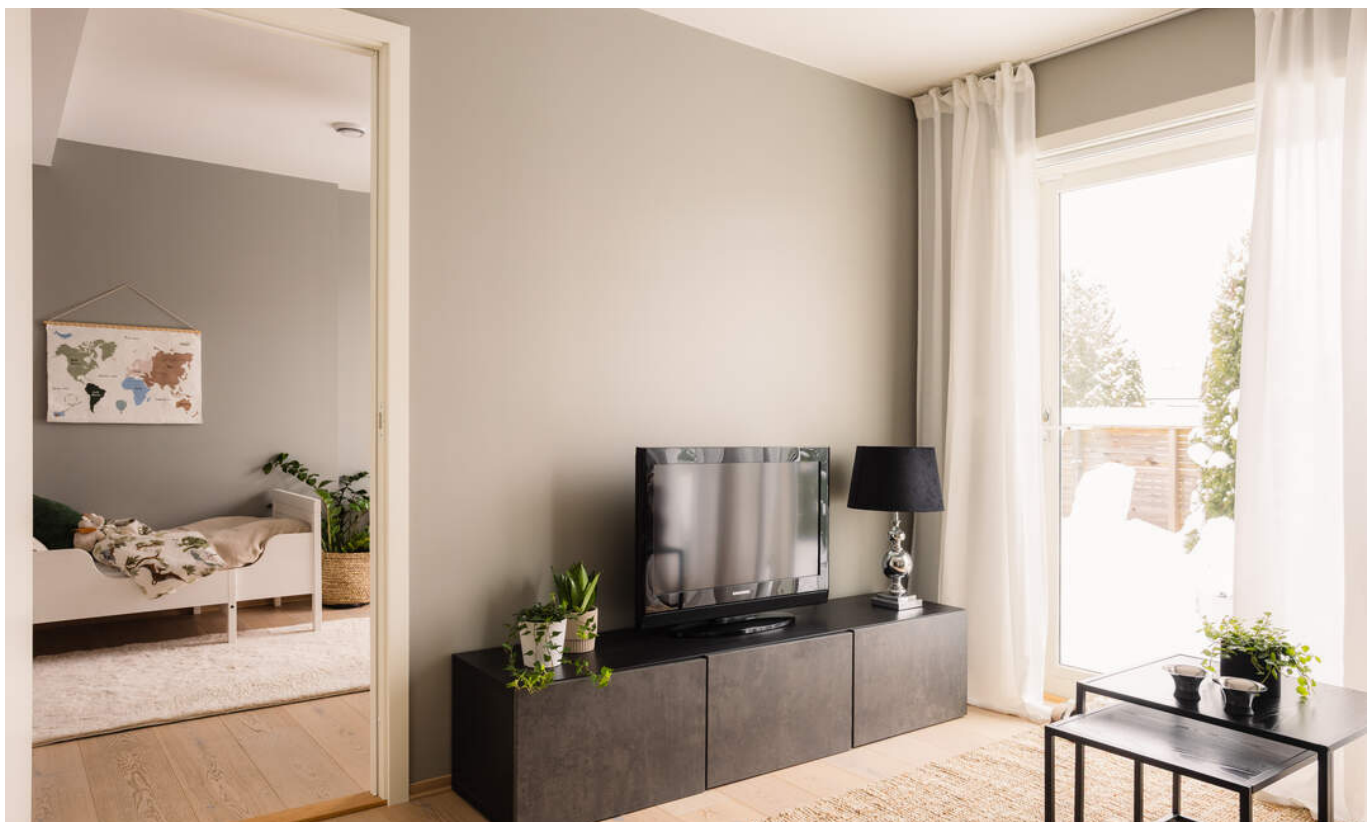
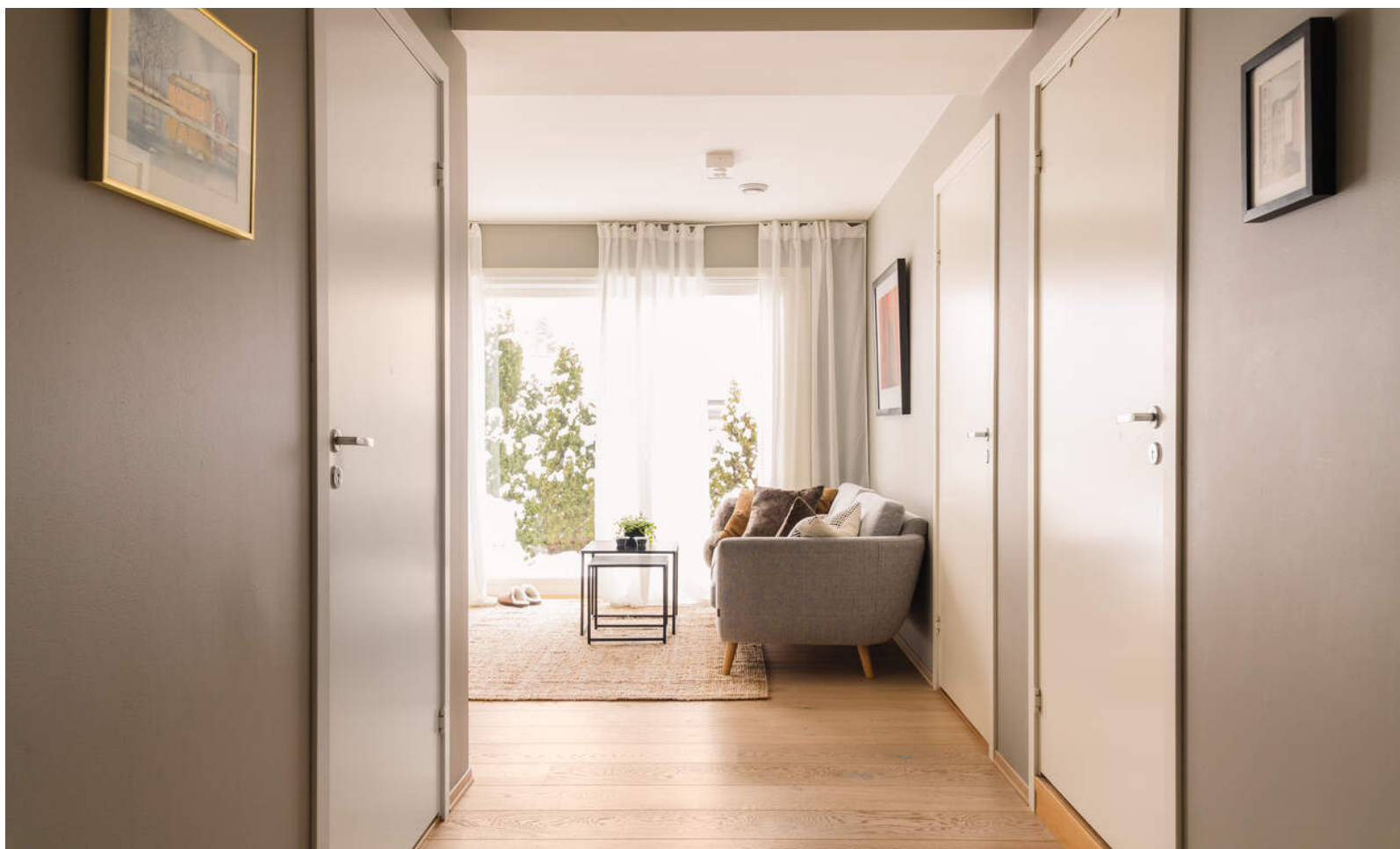
**LEKKERT KJØKKEN
I EGEN SONE**

Kjøkkenet er stilfullt og moderne, samt praktisk designet med god benke- og lagringsplass. Plasseringen er ideell mellom spisestuen og utgang til terrassen. Flott sted for både frokost i morgensolen og sene sommerkvelder.

Innredning fra Italienske Aran cucine med lyse slette fronter og lekker benkeplate + backsplash i kompositt. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, komfyr (pyrolyse), kombiovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over koketopp. Waterguard/lekkasjesikring er etablert.







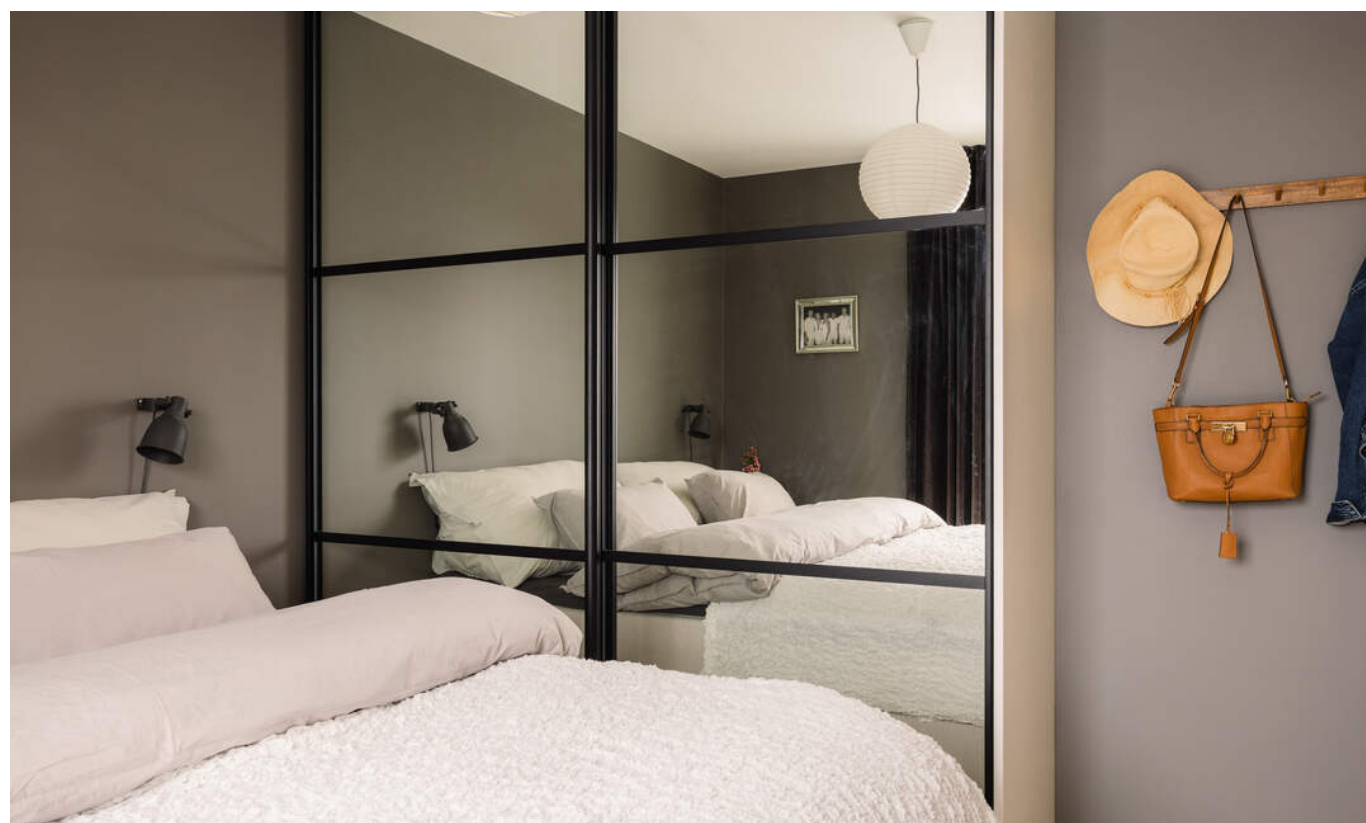
EKSTRA STUE NEDE

For både familier med og uten barn så er en ekstra stueløsning noe mange foretrekker. Det gir økt fleksibilitet i hverdagen. Her er det plass til sofagruppe og mediebygg, en fint sted hvis barna har venner på besøk eller man skal roe ned med barne-tv før leggetid. Utgang til boligens markterasse og hage som vender mot syd. Her er det plass til trampolinen på plenen, solsenger og utemøblement på terrassen.





3 LYSE OG GODE SOVEROM PÅ SAMME PLAN







EN GOD START PÅ DAGEN

Delikat baderom med badekar m/ dusjmulighet. Fint både hvis du har barn eller man selv ønsker et avslappende bad. Slett lys dobbel innredning og speil med lys over. Dobbelt servant med ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr. Vegghengt WC med skjult sisterne. Ny innredning fra mars 2025. Betongbenk medfølger.





LEKKERT BAD/VASKEROM
I UNDERETASJEN

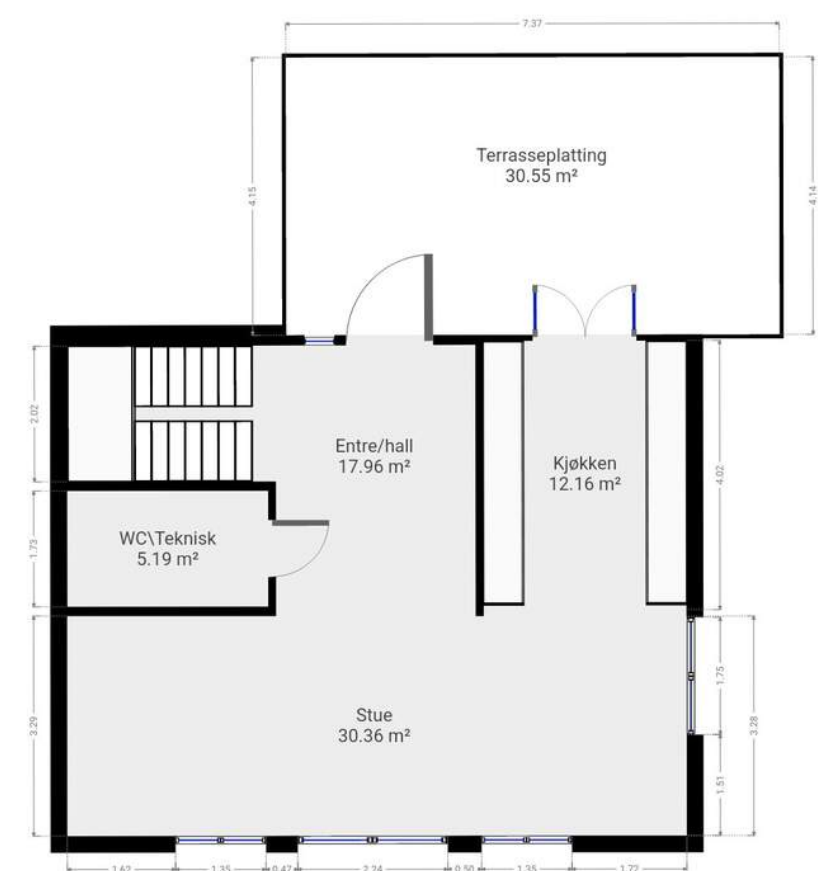


WC/TEKNISK ROM

Innenfor toalettet er det et teknisk rom med varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg etc.



PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Tomtestørrelse

161 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiets fellesområder er pent opparbeidet med gangveier i betong, blomsterbed med prydbusker, lekeplass for de minste og trygge rammer bak gjerde mot veien. Sameiet fremstår meget velholdt hvor alle beboerne er opptatt av å ha et godt bomiljø.

Sønnaveien 3A har en skjermet og solrik uteplass ved inngangspartiet med god plass til utemøblement, sittegruppe og grillen. Utgang også via tofløyet terrassedør fra kjøkkenet. Her er det meget gode solforhold med sol til ca 21:30. Liten hageflekk gir også rom for plassering av et lite barnebasseng når det er som varmest. Levegger og hekk sørger for privatlivet.

På fremsiden med utgang fra tv-stuen er det en fin markterrasse, tuja mot gangveien og gressplen med plass til en liten trampoline. Sol hele dagen og et sted foreldre kan samles når barna leker mellom husene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Konklusjon fra takstmann:

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra terrasseplattingen i underetasjen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer. KOMMENTAR: Utvendig belistning rundt vinduer er sameiets ansvar og skal utbedres av sameiet.

- Varmtvannstank: Det er registrert rennmerker og misfarging på utsiden av varmtvannsberederen, med spor av fukt som følger ned langs tanken. Det er også observert noe fukt/vannansamling på gulvet under berederen. KOMMENTAR: Rørlegger har utbedret dette. Ny hamping på en tilkobling tettet lekkasjen.

- Vannbåren varme: Det er registrert rustdannelse og misfarging i bunn av skapet, hovedsakelig rundt gjennomføringer. Det ble ikke registrert aktiv fukt, vannansamling eller pågående lekkasje på befaringstidspunktet.

KOMMENTAR: Lekkasje utbedret ved service på anlegget i 2024. Ikke registrert fukt i fordelerskapet etter dette.



- Bad i underetasjen: Skade i porselen på servanten.
- Bad i underetasjen m/badekar: Plasseringen av sluket er noe uheldig og gjør en fullverdig inspeksjon vanskelig.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakkyndiges befæringsdato

Onsdag, 21. januar 2026

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og separat toalett/ teknisk rom.
U. etasje: hall m/trapp, 2 baderom, tv-stue og 3 soverom.

2 garasjeplasser m/lader i felles underjordisk anlegg. Tilhørende stor bod på 7 kvm i garasjeanlegget. Boden i garasjen har strømuttak.

Parkering

Det medfølger 2 garasjeplasser i felles anlegg under boligene. Det er montert 1.stk Easee elbil-lader. Gjesteparkering for sameiets gjester både i garasjeanlegget og ute.

Adkomst både via kjøreport samt innvendig trappeadkomst opp til fellesarealene/boligene

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Kjeller(garasje)
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm
1. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
U.etasje: 22 kvm
1. etasje: 30 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Vel innenfor sameiets smijernsporter som skaper trygge rammer for de aller minste, så møtes man av moderne fellesarealer i betong, pen beplantning, sosiale møteplasser og felles lekeplass mot skogen. Bilene parkeres i garasjeanlegg under husene med enkel trappeadkomst.

Lys og luftig entré med moderne fliser med underliggende gulvvarme, stor skyvedørsgarderobe og en stilig spilevegg som både gir en fin avdeling, men lar lyset slippe gjennom. Et godt førsteinntrykk. Praktisk kodelås på ytterdøren.

Separat toalettrom med vegghengt wc, innredning med vask, underskap og speilskap. Innenfor toalettet er det et teknisk rom med varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg etc. Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

Hovedstuen
De store vindusflatene i hovedstuen sørger for et herlig lysinnslipp og forsterker den gode romfølelsen. Stuens gode utforming sørger for definerte soner og stor møbleringsfrihet. God plass til sofagruppe, medievegg, oppbevaringsløsninger og spisestuen. Overflatene er malt i moderne fargepaletter med gjennomtenkt lyssetting og en klassisk 1-stavs eikeparkett.

Sentralt i stuen er det en stilfull peisovn fra Rais som i tillegg til å være et blikkfang, gir god varme og hygge på kjølige høstkvelder.

Tv-stue
For både familier med og uten barn så er en ekstra stueløsning noe mange foretrekker. Det gir økt fleksibilitet i hverdagen. Her er det plass til sofagruppe og medievegg, et fint sted hvis barna har venner på besøk eller man skal roe ned med barne-tv før leggetid. Utgang til boligens markterrasse og hage som vender mot syd. Her er det plass til trampolinen på plenen, solsenger og utemøblement på terrassen.

Kjøkkenet
Kjøkkenet er stilfullt og moderne, samt praktisk designet med god benke- og lagringsplass. Plasseringen er ideell mellom spisestuen og utgang til terrassen. Flott sted for både frokost i morgensolen og sene sommerkvelder.

Innredning fra Italienske Aran cucine med lyse slette fronter og lekker benkeplate + backsplash i kompositt. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, komfyr (pyrolyse), kombiovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over koketopp. Waterguard/lekkasjesikring er etablert.

Baderom
Sønnaveien 3A har to flislagte baderom i underetasjen, ett som er kombinert bad/vaskerom samt et gjestetoalett i hovedetasjen.

Delikat baderom med badekar m/ dusjmulighet. Fint både hvis du har barn eller man selv ønsker et avslappende bad. Slett lys dobbel innredning og speil med lys over. Dobbelt servant med ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr. Vegghengt WC med skjult sisterne. Ny innredning fra mars 2025. Sittebenk i matchende betonglook medfølger.

Kombinert bad/vaskerom i samme tidløse utforming. Slett lys innredning og speil med lys over. Enkel servant med ettgreps blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dører og garnityr. Vegghengt WC med skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom:
Tre gode soverom i underetasjen. Hovedsoverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, skyvedørsgarderobe med speilfronter samt nattbord. Behagelig fargepalett. Soverom II og III er fine barnerom med plass til seng, garderobe, leksepult og leker.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i alle gulv.
Peisovn RAIS Q-Be i 1. etasje.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning, følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Info strømforbruk
Ca. 10.111 kwh pr. år. Norgespris er tegnet.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet består av 9 boligseksjoner, ”rekkehus”. Eiendommen har følgende gateadresser: Sønnaveien 3 A og B (snr 1 og snr 2) Sønnaveien 5 A og B (snr 9 og snr 8) Sønnaveien 7 A og B (snr 7 og snr 6) Sønnaveien 9 A, B og C. (snr 5, snr 4 og snr 3)

Sameiet har jevnlig service av varmepumpe og vannbåren varme, samt abonnement på filter til balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget ble rensset for ca 1,5-2 år siden i følge selger.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets årsregnskap viste i 2024 et positivt årsresultat på kr. 110 998,- Sum egenkapital i utgangen 2024 var kr. 440 338,-

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, se boligselskapets husordensregler/vedtekter.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF. Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Sikringsordning

Nei.

Felleskostnader:

kr. 3000,- pr. mnd. Flleskostnadene inkluderer: drift og vedlikehold, felles strøm, styrehonorar m.m. Sameiet er tilknyttet Altibox/Viken, men det er ikke inkl. i felleskostnadene. Eier betaler kr. 699,-/mnd.

Formuesverdi primær

2.043.992,- pr. 31.12.24

Formuesverdi sekundær

8.175.969,- pr. 31.12.24.

Kommunale avgifter

11.655,- pr. 2025.

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Info eiendomsskatt

Det er vedtatt Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille. Utrekning: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år. Gitt en markedsverdi på kr. 9 000 000,- vil dette utgjør ca. 6,200,- i Eiendomsskatt.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15. januar 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/104/811/1:
20.04.2017 - Dokumentnr: 409112 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 133/1364

01.01.2020 - Dokumentnr: 1439478 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:811 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 184969 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:811 Snr:1

21.09.2018 - Dokumentnr: 1304687 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:811 Snr:2

21.09.2018 - Dokumentnr: 1304735 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:811 Snr:3

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen datert 1984. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, ved kommuneplanen datert 2023.

Vei/Vann/Avløp

Asfaltert adkomst fra Gamleveien- Rasta, Bjørndalsveien, Multeveien, Kleiva og Sønnaveien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Tilsyn/feiing utført av NRBR 20.11.24 uten avvik. Ingen øvrige pålegg .

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odelsrett

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
9.215.840,-

Omk. kjøper beskrivelse
8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

224 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt)

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Kjerneinformasjon

Eier

Merete Estensen
Odd Rune Mikkelsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Provisjon 1%
Markedsføringspakke 26 500 kr
Tilretteleggingsgebyr inkl veiledning 15 000 kr
Visning pr. stk./ pr. time 2 950 kr
Kredittkostnad 4 500 kr
Oppgjørshonorar 6 900 kr
Elektronisk spørring i grunnboken/innhenting av servitutter/
adm.gebyr for el.tinglysing 890 kr

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
10.2.2026



VEDLEGG



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 811, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 Rapportdato: 26.01.2026 Oppdragsnr.: 20000-1817 Referansenummer: BT4964
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 2 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggbygg 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.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 3 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 4 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2017 og er med det ca 9 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte tekniske forhold er kommentert likevel og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset har betongtakstein, med tekking av membran på arker/takoppløft. Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold på befaringsdagen. Vurderingen av taket er basert på alder alene.

Kommentar;

Det er ikke gitt andre opplysninger enn at taktekingen er fra opprinnelig byggeår. Vurderingen er kun basert på alder, da det var snødekte forhold på befaringsdagen. Visuell besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta full visuell kontroll av taktekingen. Vurderingen er derfor begrenset til synlige deler fra bakkeplan.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekingens og undertakets tilstand.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Generelt:

Det anbefales kontroll ved nedbør for å avdekke funksjonssvikt. Eventuell funksjonssvikt bør utbedres snarest mulig da det utsetter konstruksjonen for ekstra belastning og forkorter levetiden på trekledning /mur. Takrenner bør i tillegg renses årlig.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.

Saltak i trekonstruksjoner med lufting over tak. Lufterister synlig ved takfotbeslag.

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;

Forskriften til avhendingsloven forutsetter at den bygningssakkyndige undersøker blant annet vannbord over og under vinduer. Undersøkelsen er imidlertid utført som en som en visuell kontroll fra tilgjengelig nivå, og uten bruk av stillas, lift eller stige. Vannbord og detaljer plassert høyt på fasade, herunder over vinduer i 1. etasje og i høyere etasjer, lar seg derfor ikke kontrollere nøye, og i detalj. Slike forhold vurderes på bakgrunn av godt synlige forhold fra bakkenivå. Skjulte svakheter kan ikke utelukkes uten særskilt tilkomst.

Balkongdører i trevirke med 2-lags glass. Ytterdør i trevirke med glassfelt.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen i underetasjen.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst vec inngangspartiet.

Utvendig trapp i tre og stål med adkomst til boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Tapetserte og malte vegg flater. Malte himlingsflater(Innvendige tak)

Kommentar;

Overflater er fra byggeår med unntak av fliser i gangen som ble lagt av tidligere eier rundt 2020.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

1.etasje; Laseren ble plassert på gulvet i stuen mellom kjøkkenet og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra dette utgangspunktet. 9 mm nivåforskjell registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Underetasje;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen mellom 2 soverom og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra dette utgangspunktet. 5 mm nivåforskjell registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Stålpipe med tilkoblet vedovn i stuen i 1.etasje.

Rommet har parkett på gulv og plater på vegg. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen er oppført i 2017 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 5 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

misfarging, lukt, soppekest, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

Boligen har lakket tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusnisje med innfellbare dører i glass. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarng og enkle målinger

Vannbåren varme. Det er målt fall fra terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm
Plastsluk med dokumentert utførelse med smøremembran.

Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i rom tilstøtende dusjsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc- med badekar;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Badekar med garnityr og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert delvis under flislagt badekar. Avløp direkte fra badekaret med overløp til sluket under innredningen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarng og enkle målinger

Vannbåren varme i gulvet. Det er målt fall fra terskel mot sluk under badekar. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og sluk under badekaret ca 25 mm. Feielisten ble vippet ut og jeg kunne se smøremembran i oppkant bak denne.

Plastsluk med dokumentert utførelse med smøremembran.

Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Kommentar;
Innredningen med servanter er skiftet i regi av dagens eier.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende dusjsone/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyse slette fronter og benkeplate i kompositt. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kombiovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt etablert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/teknisk;
Flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over.Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens ventilasjonssystem. Det er sluk i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på wc/teknisk rom (2stk). Fordeling av forbruksvann og vanninntak og stoppekran i skapene.

Avløpsrør antatt av støpejern og plast eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen utover de som er synlige i kjøkkenbenk og servantskapene. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i wc/teknisk rom. Tilluft til oppholdsrommene og avtrekksventiler fra badene, kjøkken, toalettrom og teknisk rom.

Luft vann varmepumpe.

Kommentar;
Siste service av anlegget utført i april 2025. Utført i regi av sameiet, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

Dobbelmantlet varmtavvnsberder på ca 300 liter, plassert på wc/teknisk rom.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme på badet i underetasjen og wc/teknisk rom i 1.etasje. Vannbåren varme med gulvvarme.

Hovedsikring, strømmåler og kurser i skap på wc/teknisk rom. Automatsikringer i sikringsskapet. Jordfeilbrytere på alle 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

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast/beslag mot grunnmur rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng. Vurderingen er basert på alder, noen få synlige forhold utvendig og med snødekte forhold på befaringsdagen.

Termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terreng et 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 på avløpsrør. Ukjent type på vannledning. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette, samt alder.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 7 av 25

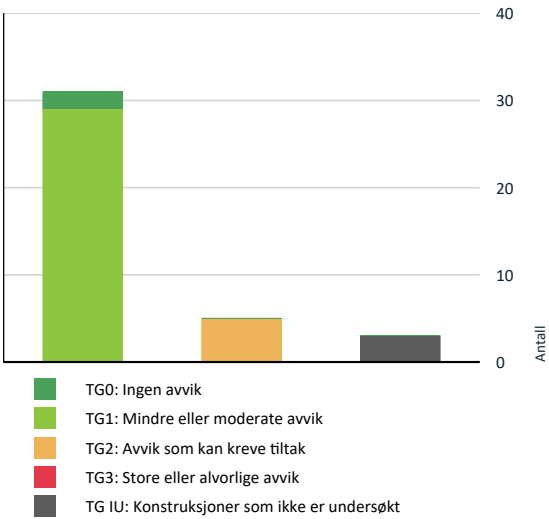
Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebod. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Befaringen ble utført med begrensninger som følger av snødekte forhold på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc- med badekar > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 8 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 9 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2017

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har betongtakstein, med tekking av membran på arker/takoppløft. Taket er besiktiget fra bakkenivå med snødekte forhold på befaringsdagen. Vurderingen av taket er basert på alder alene.

Kommentar;
Det er ikke gitt andre opplysninger enn at taktekkingen er fra opprinnelig byggeår. Vurderingen er kun basert på alder, da det var snødekte forhold på befaringsdagen. Visuell besiktigelse med forholdene på befaringsdagen er umulig. Som følge av dette har det ikke vært mulig å foreta full visuell kontroll av taktekkingen. Vurderingen er derfor begrenset til synlige deler fra bakkeplan.

Forhold som slitasje, skader, sprekker, forskyvninger, tetthet rundt gjennomføringer og beslag kan ikke vurderes når taket er snødekket. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger avvik eller skader som ikke er avdekket ved befaringen.

Ytterligere undersøkelser anbefales når taket er fritt for snø, for å kunne gjøre en fullverdig vurdering av taktekkings og undertakets tilstand.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Ingen avvik påvist på befaringsdagen, men det regnet ikke og funksjonssvikt kan være vanskelig å oppdage.

Generelt;
Det anbefales kontroll ved nedbør for å avdekke funksjonssvikt. Eventuell funksjonssvikt bør utbedres snarest mulig da det utsetter konstruksjonen for ekstra belastning og forkorter levetiden på trekledning /mur. Takrenner bør i tillegg renses årlig.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Ved tilfeldig kontroll, ble det avdekket lufting mellom kledningsbordene og konstruksjonen, samt musebånd.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner med lufting over tak. Lufterister synlig ved takfotbeslag.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass.

Kommentar;
Forskriften til avhendingsloven forutsetter at den bygningssakkyndige undersøker blant annet vannbord over og under vinduer. Undersøkelsen er imidlertid utført som en som en visuell kontroll fra tilgjengelig nivå, og uten bruk av stillas, lift eller stige. Vannbord og detaljer plassert høyt på fasade, herunder over vinduer i 1. etasje og i høyere etasjer, lar seg derfor ikke kontrollere nøye, og i detalj. Slike forhold vurderes på bakgrunn av godt synlige forhold fra bakkenivå. Skjulte svakheter kan ikke utelukkes uten særskilt tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 10 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Utvendig belistning er stedvis ført helt ned til beslag under vinduet. Dette gjelder på vinduer synlig fra terrasseplattingen i underetasjen. Det er fare for, og har pågått, oppsug av fuktighet til trevirket som har ført til stedvis oppsprekking og skader i trevirket rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Enkelte omrammingsbord rundt vinduene på boligen bør skiftes, da de trolig ikke lar seg reparere lokalt. Når ny utvendig monteres bør belistningen kuttes slik at det blir en spalte på mellom 7 og 10 mm mellom trevirket og beslaget. Dersom dette ikke gjøres vil sannsynligvis trevirket fortsette å foringes, samt at fukt kan spres til bakenforliggende konstruksjoner med fare for ytterligere skader.

Kommentar fra eier;
Ang punkt om innramming rundt vinduer. I sameiets vedtekter punkt 7 står det: I henhold til eierseksjonsloven og vedtekter er Sameiet ansvarlig for vedlikehold av bærende konstruksjoner samt dører og vinduer.

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd." Vi mener at det bør fremkomme at dette er Sameiets ansvar.

Vi har vært i kontakt med styreleder og han bekrefter at dette er sameiets ansvar.



Synlig oppsprekking av omrammingsbord.



Synlig oppsprekking av omrammingsbord.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 11 av 25



Synlig oppsprekking av omrammingsbord.

TG 1 Dører

Balkongdører i trevirke med 2-lags glass. Ytterdør i trevirke med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen i underetasjen.

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Terrassen var snødekt på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Etter snøsmelting kan det avdekkes forhold som slitasje på overflater, behov for vedlikehold, lokale skavanker, som fuktpåvirkning eller svekkelser i overganger og tilslutninger. Ny vurdering under snø- og isfrie forhold bør utføres, da dette vil gi et mer fullstendig bilde av tilstanden.



Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre og stål med adkomst til boligen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulv. Tapetserte og malte vegg flater. Malte himlingsflater(Innvendige tak)

Kommentar;
Overflater er fra byggeår med unntak av fliser i gangen som ble lagt av tidligere eier rundt 2020.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og underetasjen, samt betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;
1.etasje;
Lasere ble plassert på gulvet i stuen mellom kjøkkenet og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra dette utgangspunktet. 9 mm nivåforskjell registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Underetasje;
Lasere ble plassert på gulvet i stuen mellom 2 soverom og gangen. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra dette utgangspunktet. 5 mm nivåforskjell registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.



TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med tilkoblet vedovn i stuen i 1.etasje.

TG RU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har parkett på gulv og plater på vegg. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen er oppført i 2017 med veggkonstruksjoner av Thermomur (isolert betongkonstruksjon). Konstruksjonstypen består av massiv betong med integrert isolasjon, uten tradisjonell bindingsverksvegg, bunnsvill eller organisk materiale mot grunn. Hulltaking for kontroll av skjulte konstruksjoner vurderes derfor som lite hensiktsmessig og gir begrenset tilleggsinformasjon i denne typen murkonstruksjon.

Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktpåvirkning, som misfarging, lukt, soppevekst, avskalling eller avvikende fuktverdier ved overflatemålinger. På bakgrunn av konstruksjonsprinsipp, alder, materialvalg og fravær av indikasjoner på fuktskade, er hulltaking utelatt i tråd med forskriftens åpning for dette. Rommet er likevel vurdert med begrenset undersøkelsesgrunnlag, og det er derfor satt TGIU.

TG 1 Innvendige trapper

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Boligen har lakket tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Veggmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himlingen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i nedsenket dusjsone.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og vannbåren varme. Det er målt fall fra terskel mot sluk. Det er ca 25 mm fall fra terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 45 mm

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse med smøremembran.

Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Slett lys innredning med nedfelte servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i porselen på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike skader har lav konsekvensgrad og behovet for utskifting av underskapet vurderes av ny eier.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trappen i rom tilstøtende dusjonen.. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 21/1-2026



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

UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Badekar med garnityr og skjermvegg i glass. Veggmontert toalett. Ventil i himlingen tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert delvis under flislagt badekar. Avløp direkte fra badekaret med overløp til sluket under innredningen.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling

UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og vannbåren varme i gulvet. Det er målt fall fra terskel mot sluk under badekar. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og sluk under badekaret ca 25 mm. Feielisten ble vippt ut og jeg kunne se smøremembran i oppkant bak denne.

UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse med smøremembran.

Det foreligger ingen rapport om uavhengig kontroll, men ferdigattest foreligger for bygget og dermed har utbygger erklært at uavhengig kontroll er utført.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Plasseringen av sluket er noe uheldig og gjør en fullverdig inspeksjon vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blant annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.



UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett lys innredning med 2 nedfelte servanter, speil med lys over, veggmontert toalett og badekar med dusjmuligheter.

Kommentar;
Innredningen med servanter er skiftet i regi av dagens eier.

UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 14 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



UNDERETASJE > BAD/WC- MED BADEKAR

TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende dusjone/badekar. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 21/1-2026



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

Lyse slette fronter og benkeplate i kompositt. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kombiovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt etablert.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.



SPESIALROM

1.ETASJE > WC/TEKNISK

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over.Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens ventilasjonssystem. Det er sluk i gulvet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på wc/teknisk rom (2stk). Fordeling av forbruksvann og vanninntak og stoppekran i skapene.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 15 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør antatt av støpejern og plast eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i boligen utover de som er synlige i kjøkkenbenk og servantskapene. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat i wc/teknisk rom. Tilluft til oppholdsrommene og avtrekksventiler fra badene, kjøkken, toalettrom og teknisk rom.



TG 1 Varmesentral

Luft vann varmepumpe.

Kommentar;
Siste service av anlegget utført i april 2025. Utført i regi av sameiet, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

TG 2 Varmtvannstank

Dobbelmantlet varmtavnsberder på ca 300 liter, plassert på wc/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rennemerker og misfarging på utsiden av varmtvannsberederen, med spor av fukt som følger ned langs tanken. Det er også observert noe fukt/vannansamling på gulvet under berederen. Dette indikerer lekkasje eller tidligere lekkasje fra tilkoblinger, sikkerhetsventil, gjennomføringer eller selve tanken. Ut fra visuell befaring kan det ikke fastslås om lekkasjen er aktiv på befaringstidspunktet, eller om det er snakk om periodisk lekkasje (for eksempel i forbindelse med oppvarming og trykkøkning). Eier opplyser at det har vært slik siden innflytting og at flere i sameiet har det likt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen kontrolleres av rørlegger for å avklare lekkasjepunkt og tilstand. Avhengig av funn kan tiltak være etterstramming/utskifting av koblinger, utskifting av sikkerhetsventil eller utskifting av berederen dersom det påvises mer alvorlige forhold.

Kommentar fra eier;

Vi har hatt rørlegger for å se på varmtvannstank. Det ble oppdaget at kobling for uttapping av varmtvann øverst på tanken var løs noe som førte til lekkasje. Rørlegger demonterte, hampet koblingen og monterte. Gjennomføringen er tett etter dette.



TG 2 Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme på badet i underetasjen og wc/teknisk rom i 1.etasje. Vannbåren varme med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rustdannelse og misfarging i bunn av skapet, hovedsakelig rundt gjennomføringer. Det ble ikke registrert aktiv fukt, vannansamling eller pågående lekkasje på befaringstidspunktet. Observasjonene kan indikere tidligere fuktpåvirkning, periodisk kondens eller mindre lekkasje som ikke er aktiv ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om forholdet fremstår tørt ved befaring, kan rust og misfarging indikere at skapet tidligere har vært utsatt for fukt, noe som over tid kan påvirke komponenter, koblinger og funksjon. Det anbefales å følge med på anlegget, særlig etter oppvarmingssesong eller trykkendringer, og eventuelt la rørlegger kontrollere gjennomføringer og koblinger for å utelukke lekkasje eller andre forhold. Ved videre utvikling bør tiltak gjennomføres for å hindre ny fuktpåvirkning.

Kommentar fra eier;

Ang vannbåren varme, ved service i 2024 var det lekkasje i skapet. Denne ble utbedret som en del av servicen, og det har ikke vært registrert fukt i fordelerskapet i etterkant av service.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 kurser i skap på wc/teknisk rom. Automatsikringer i sikringskapet. Jordfeilbrytere på alle 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Nytt i 2017 da boligen var ferdigstilt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nytt i 2017 da boligen var ferdigstilt, ikke kjent med endringer etter det.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

- Nytt i 2017 da boligen var ferdigstilt, ikke kjent med endringer etter det.**

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på at anlegget nå er 9 år gammelt og det ikke foreligger kjente kontroller av anlegget siden installasjon, anser jeg det som fornuftig med en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

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 utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuktsikring/grunnmursplast/beslag mot grunnmur rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng. Vurderingen er basert på alder, noen få synlige forhold utvendig og med snødekte forhold på befaringsdagen.

Grunnmur og fundamenter

Termomur eller lignende, som er isopokassetter fylt med betong og armering. Pusset utvendig og plateslått innvendig.

Terrengforhold

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å sikre at det er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Manglende fall vekk fra grunnmuren og eventuelle utbedringer av dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og fuktsikring/drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping. Vurderingen baserer seg på dette, samt alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringstidpunkt.

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinnndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

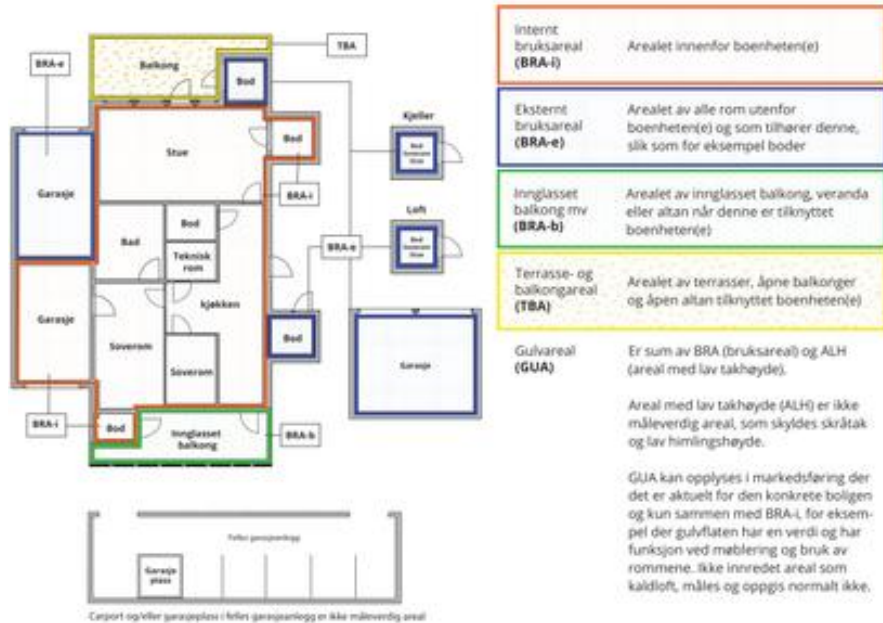
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 20 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	30
Underetasje	65			65	22
Kjeller		7		7	
SUM	133	7			
SUM BRA	140				52

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, wc/teknisk		
Underetasje	Hall m/trapp, bad/wc, bad/wc- med badekar, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Boligens 1. etasje er målt til 67, 5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 68 m²

-Det medfølger 2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg merket boligens husnummer (3A).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: -Skiftet innredning på bad i underetasjen.



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 21 av 25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Odd Rune Mikkelsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3029 LØRENSKOG	104	811		1	161.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Sønnaveien 3 A							
Hjemmelshaver Merete Estensen og Odd Rune Mikkelsen							
Boligselskap Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7, 9			Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22865999		Organisasjonsnr 919039027		
Felles formue Kr. 48 926 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen på Rasta i Lørenskog kommune. Rasta er et attraktivt og barnevennlig område, bestående hovedsakelig av eneboliger og delte boliger. Området grenser mot skogen, og har nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til skoler i alle trinn, som blant annet Rasta barneskole, Kjenn ungdomsskole, Lørenskog videregående skole med mer. Flere barnehager innen korte avstander. Gode rekreasjonsmuligheter med kort veil til marka hvor man har ski- og turterrengmuligheter. Ikke langt unna boligen går det lysløype mot Mariholtet, og herfra er det turstier/veier videre til blant annet Vangen og Skullerudstua. Alternativt går det også lysløype fra Sørlihavna, inn mot Losby og populære Mønevann. Østmarka byr generelt på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Ca. 7 kvm til Losby gods med blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Lørenskog byr på et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier, samt et aktivt idrettsmiljøet med anlegg innen de fleste grener. Det er flere ballplasser, ishall på Skårer, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. For å nevne noe. Det er godt med servicetilbud, men blant annet kort vei til Lørenskog senter, Metro senter og Strømmen Storsenter. Dagligvarer kan handles inn på bl.a. Meny på Rasta. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei
Asfaltert adkomst fra Gamleveien- Rasta, Bjørndalsveien, Multeveien, Kleiva og Sønnaveien
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
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Eiet tomt, inngjerdet, opparbeidet med terrasser, plen, asfalt og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	15.01.2018		Fremvist	2	Nei
Meglerbrev	14.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Plantegninger	16.02.2017		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen	82	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	13.01.2026	Dato siste feiing 21.11.2024 Dato siste tilsyn 21.11.2024, tilsyn uten avvik	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	05.11.2017	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei
IF-sjekk fellesområder	26.01.2026		Ikke gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	
2	27.01.2026	Fjernet notat til meg selv fra rapporten
3	27.01.2026	Endring og presisering av punkter etter tilbakemelding fra eier 27.1.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonspøving 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 integreert 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.

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 24 av 25

Sønnaveien 3 A, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 811
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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 fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20000-1817

Befaringsdato: 21.01.2026

Side: 25 av 25

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.

- 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/RT4964>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Sønnaveien 3A, 1476 RASTA

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sønnaveien 3A

Sønnaveien 3A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022 overtok februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtagelse

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Estensen, Merete

Selger

Mikkelsen, Odd Rune

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifter baderomsinnredning på hovedbad

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Mellom og Martinsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2

90

SØNNAVEIEN 3A

PROAKTIV.NO

91



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sprekk i en parkettplanke i TV stue.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72005616

Egenerklæringsskjema

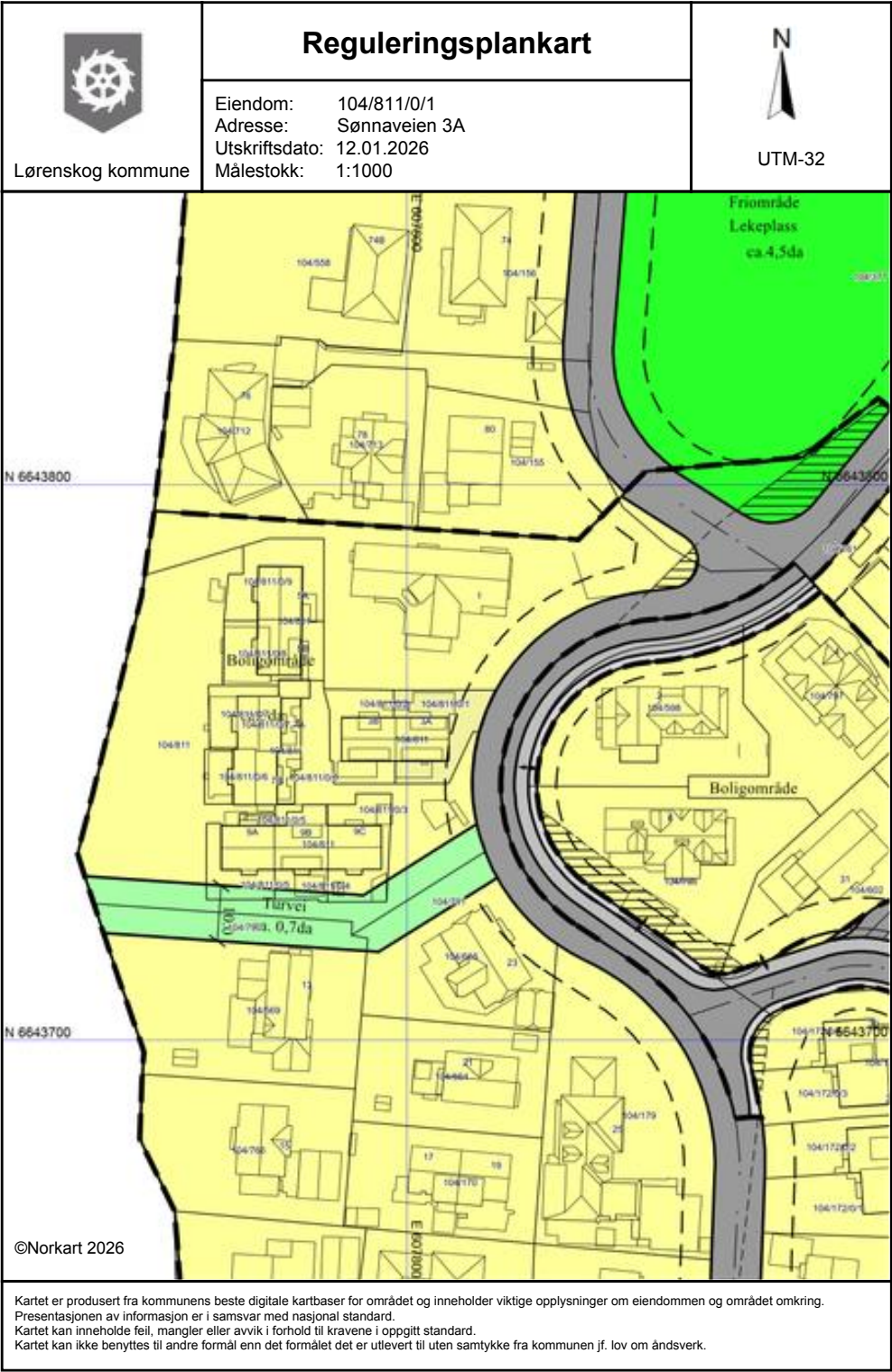
Name	Date	Name	Date
Mikkelsen, Odd Rune	2026-01-15	Estensen, Merete	2026-01-14
Identification		Identification	
 Mikkelsen, Odd Rune		 Estensen, Merete	

Husordensregler for Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7 og 9

Sameiet Sønnaveien 3, 5, 7 og 9 består av 9 seksjoner, samt felles garasjeanlegg med boder. Seksjonseiere disponerer 1 bod samt 2 parkeringsplasser hver (tilleggsdel) i tillegg til at det er 4 gjesteparkeringer Sameiet deler på samt 1 felles utebod på vestsiden. Seksjonseierne deler felles tun samt friområde på sør og vestsiden av eiendommen.

Seksjonseierne disponerer selv sine seksjoner med tilleggsdel. Innenfor sine seksjoner står seksjonseiere fritt, innenfor rammene av eierseksjonsloven og disse husordensreglene. Husordensreglene er ikke ment å være begrensende på seksjonseiernes rettigheter, men legge til rette for sameksistens i et sameie med få enheter. Gjennom tydelige og forutsigbare husordensregler sikrer Sameiets likebehandling også i fremtiden.

1. Seksjonseiere er kollektivt ansvarlig for vedlikehold og drift av fellesareal så som avfallsplukking, ryddighet, snøfjerning, plenklipping og inntak av avfallsbeholdere etter tømmedag. Sameiets styre søker å få ivaretatt driftsoppgaver gjennom bruk av eksterne innenfor forsvarlige økonomiske rammer.
2. Seksjonseiere med hund er selv ansvarlige for å opprettholde båndtvangen på Sameiets område, samt plukke opp etterlatenskaper umiddelbart.
3. Individuell bruk av fellesareal, som oppsett av fast anlegg eller annet skal omsøkes styret før noe gjennomføres.
4. I henhold til Sameiets vedtekter er det søknadspliktig å montere markiser ut fra yttervegg, screens, persienner og annet solskjermingsutstyr som sitter inntil fasade er ikke søknadspliktig.
5. Fasadeendringer er i henhold til plan- og bygningsloven søknadspliktig til kommunen, men skal også omsøkes styret.
6. Inngjerding av egen seksjon er tillatt innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser uten søknad.
7. I henhold til eierseksjonsloven og vedtekter er Sameiet ansvarlig for vedlikehold av bærende konstruksjoner samt dører og vinduer. Dette betyr at det ikke kan gjøres endringer på de nevnte elementer uten godkjenning fra Styret. Seksjonseier kan heller ikke legge hindringer for at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt.
8. Større avfallsmengder skal kjøres bort for egen regning og ikke oppta kapasiteten i avfallsbeholdere som er tiltenkt daglig avfall.
9. Sameiet praktiserer kildesortering. Restavfall, matavfall og papir samles inn av ROAF, mat og rest ukentlig, papir månedlig. Småelektrisk, glass, metall, fretex, pant og nespresso samles månedlig inn av Medarbeiderne.
10. Lading av el-bil skal ikke skje på fellesmålt strøm i garasjen, men på egne kurser koblet til seksjonseiers egen måler.
11. Vinterlagring skjer i uteboden, ikke på gjesteparkering i garasjen. Sykkelvogner, barnevogner etc settes under trappen i garasjen.
12. Sykkelparkering gjennom sommeren skal være på oppmerkete områder, enten ved inngangen til tunet eller nede ved lekeplassen. Alternativt i egne boder/bak egne biler.





Sivilarkitekt Erik Andrè Hvalbye
Ljabruveien 39
1167 OSLO

Saksbehandler / telefon: Bjørn Tore Borge / 67 93 42 61
Vår referanse: 15/5260- 17
Deres referanse:
Dato: 15.01.2018

Sønnaveien 1 gnr 104 bnr 811 - 9 boliger med garasjeanlegg under terreng - ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.12.2017, og gitt kommunens journalnummer 15/5260-16.

Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt. Gjennomføringsplan versjon/datert 24.10.2017 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

Informasjon
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Med hilsen byggesak

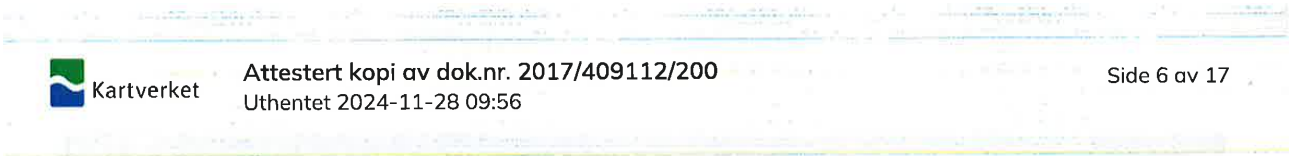
Brit Johanne Søvde
fung. avdelingsleder
Bjørn Tore Borge
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gebyr

Kopi til:
Proff Entreprenør AS
Olav Aukrusts vei 58H
0785 OSLO

Postadresse: Lørenskog kommune Postboks 304 1471 Lørenskog	67 93 40 00 postmottak@lorenskog.kommune.no www.lorenskog.kommune.no Org.nr.: 842 566 142 (mva)	Besøksadresse: Rådhuset, Hasselveien 6 1470 LØRENSKOG	Dokument-ID: 18/3258
---	--	---	-------------------------





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sønnaveien 3A, 1476 RASTA. Gnr. 104, bnr. 811, i RASTA kommune, oppdragsnr.: 1520260005
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Lørenskog Eiendomsmegling AS

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no