

PROAKTIV



GLABAKKVEIEN 10D



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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Glabakkveien 10D, 2007
KJELLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 330, i Lillestrøm
kommune

Prisantydning: 25.000.000,-

Omkostninger: 643.990,-

Totalpris: 25.643.990,-

Kommunale avgifter: 30.189,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020
Ferdigattest: 2021

BRA: 451 m²

Garasje/Parkering: Integrert
dobbelgarasje og gode
parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt: 519.9 m²

Soverom: 7

BRA-i: 414 m²

Energimerke: Lys grønn C

Leieinntekt: kr. 12.000 pr.mnd + strøm
3-roms praktikantleilighet

INNHold

2	5	6	24
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Fasade/ute	Stue/kjøkken
42	48	58	64
Master	Stue 2	Våtrom	Utleiedel
68	72	78	85
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Leder/megler
86	90	145	
Nærområdet	Vedlegg	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28

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!

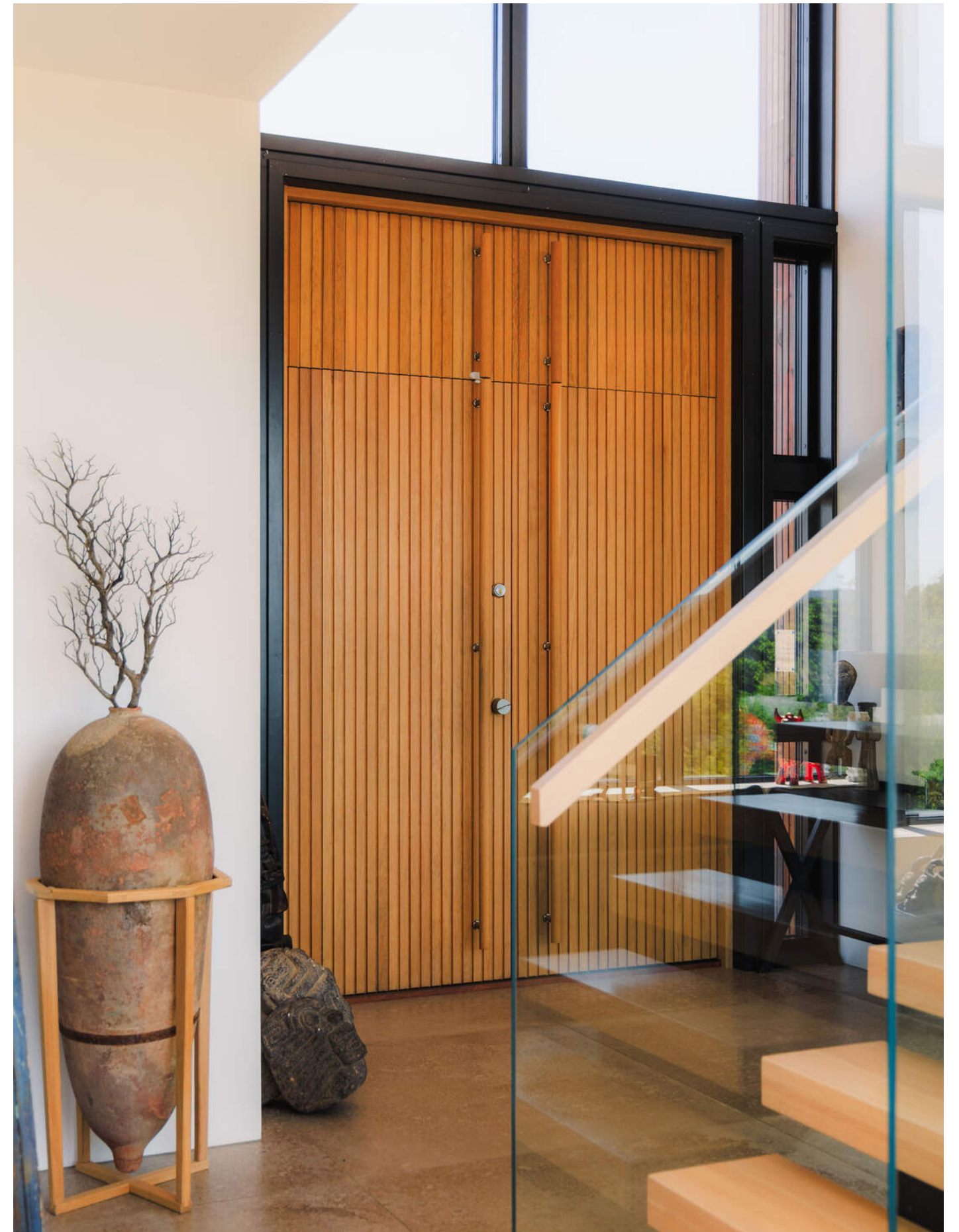


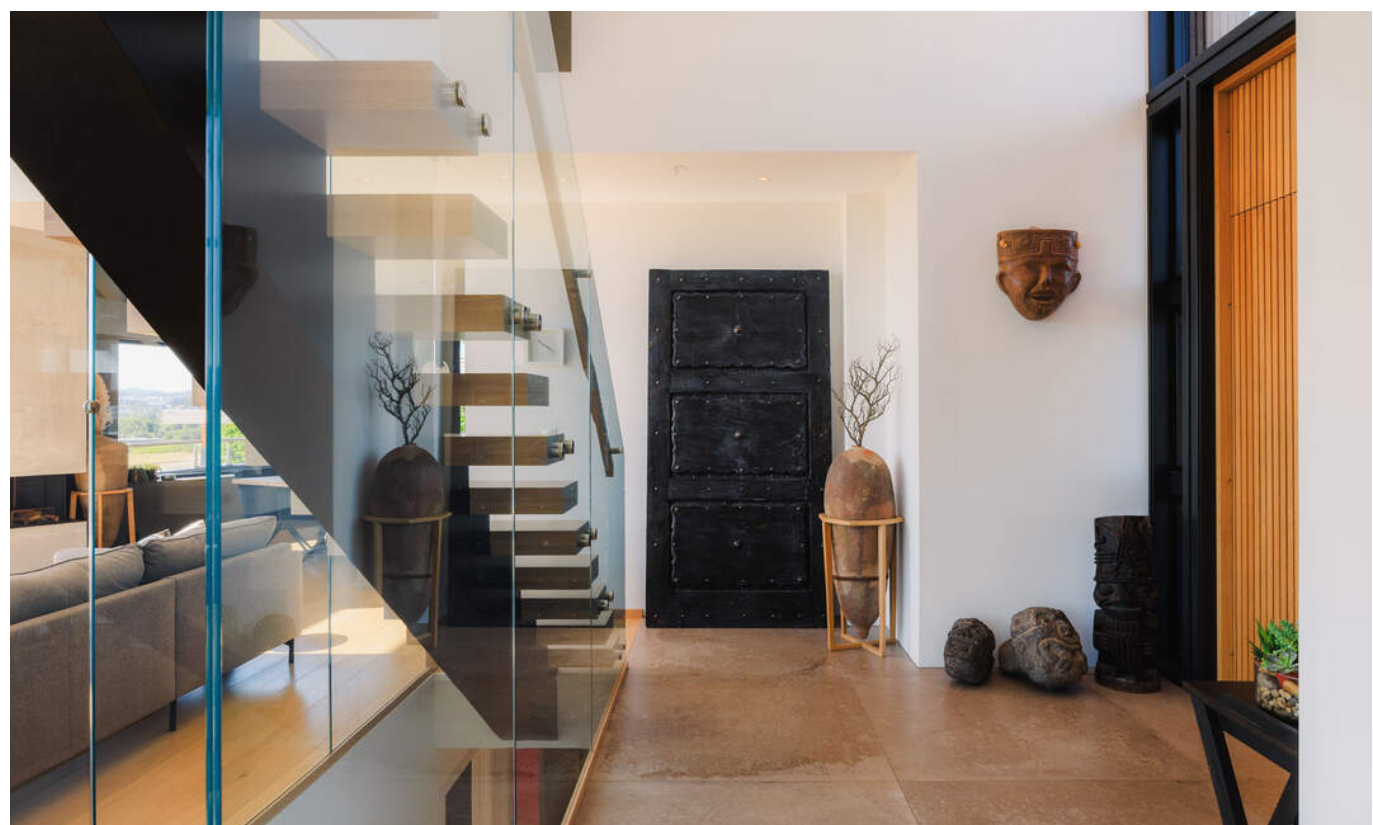


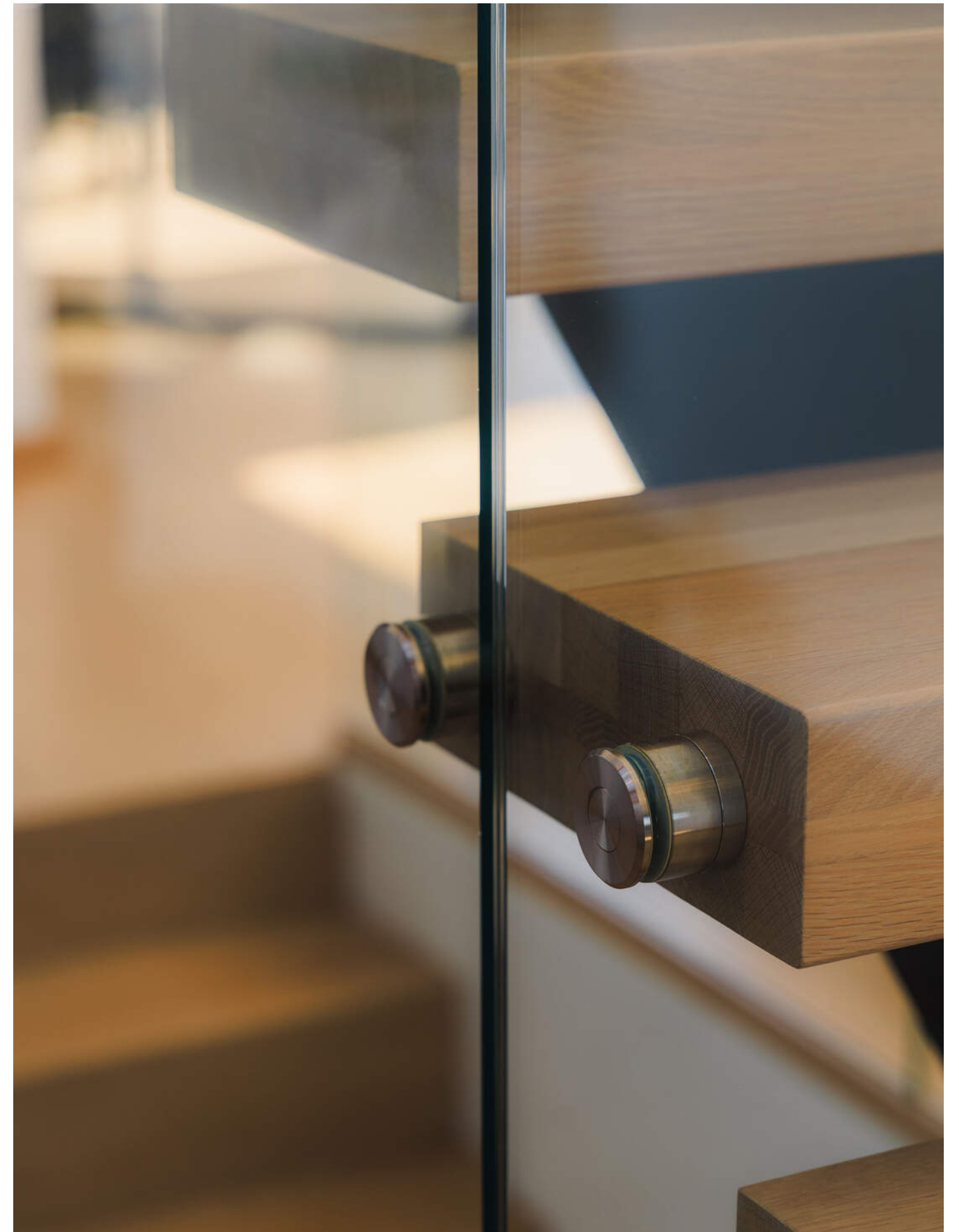




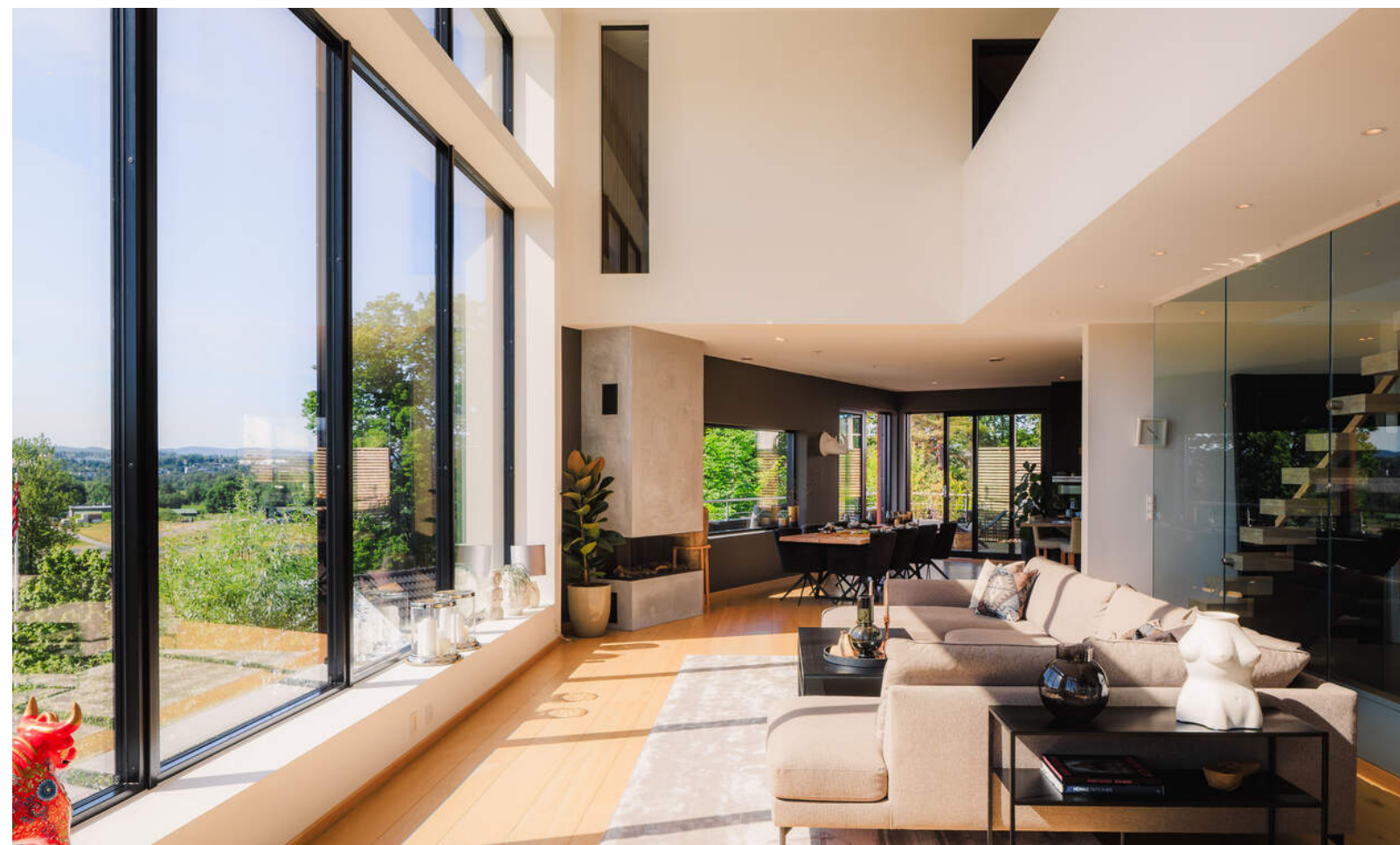




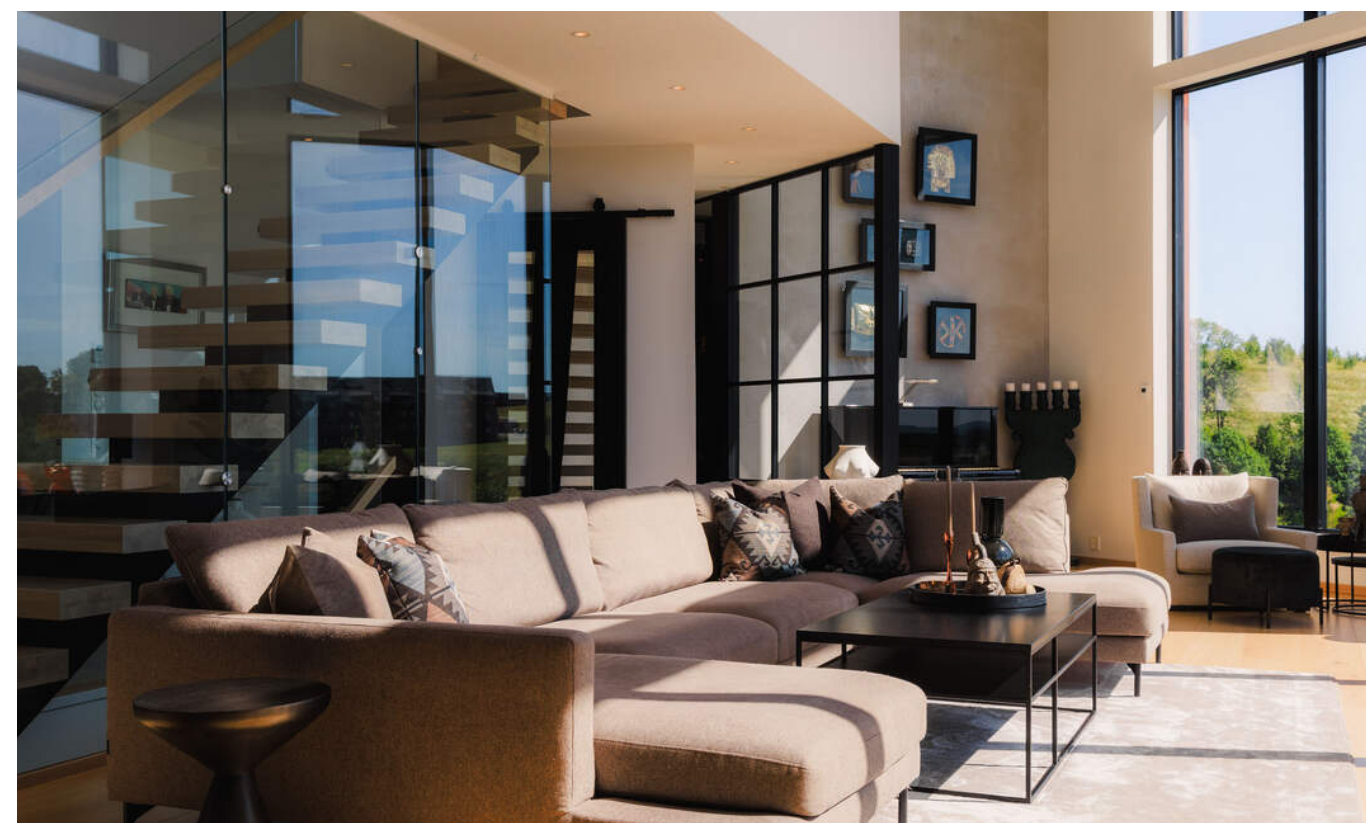
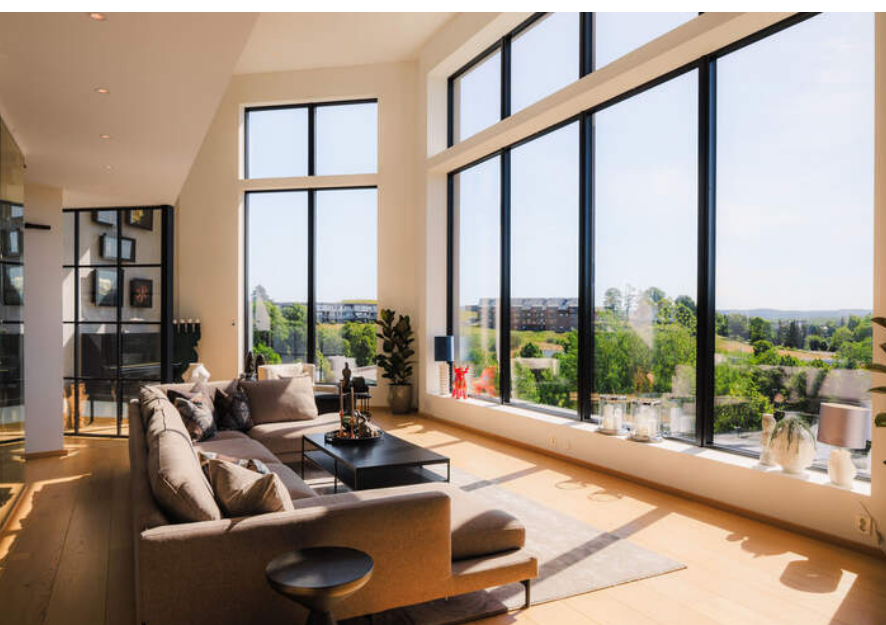
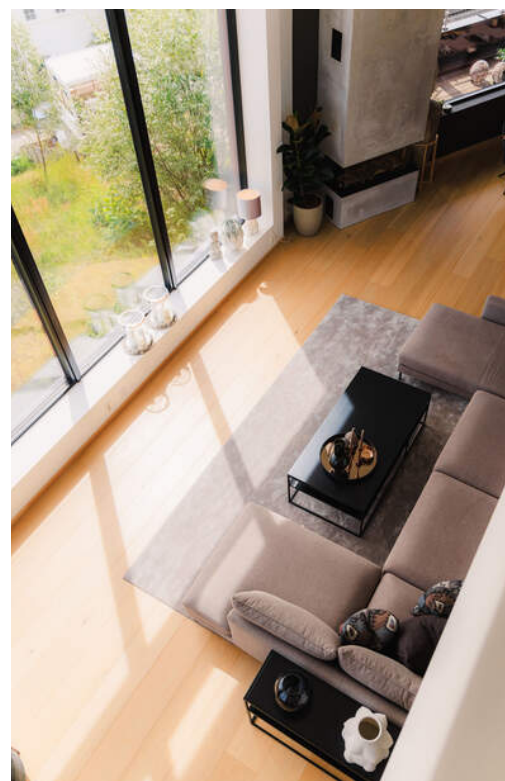






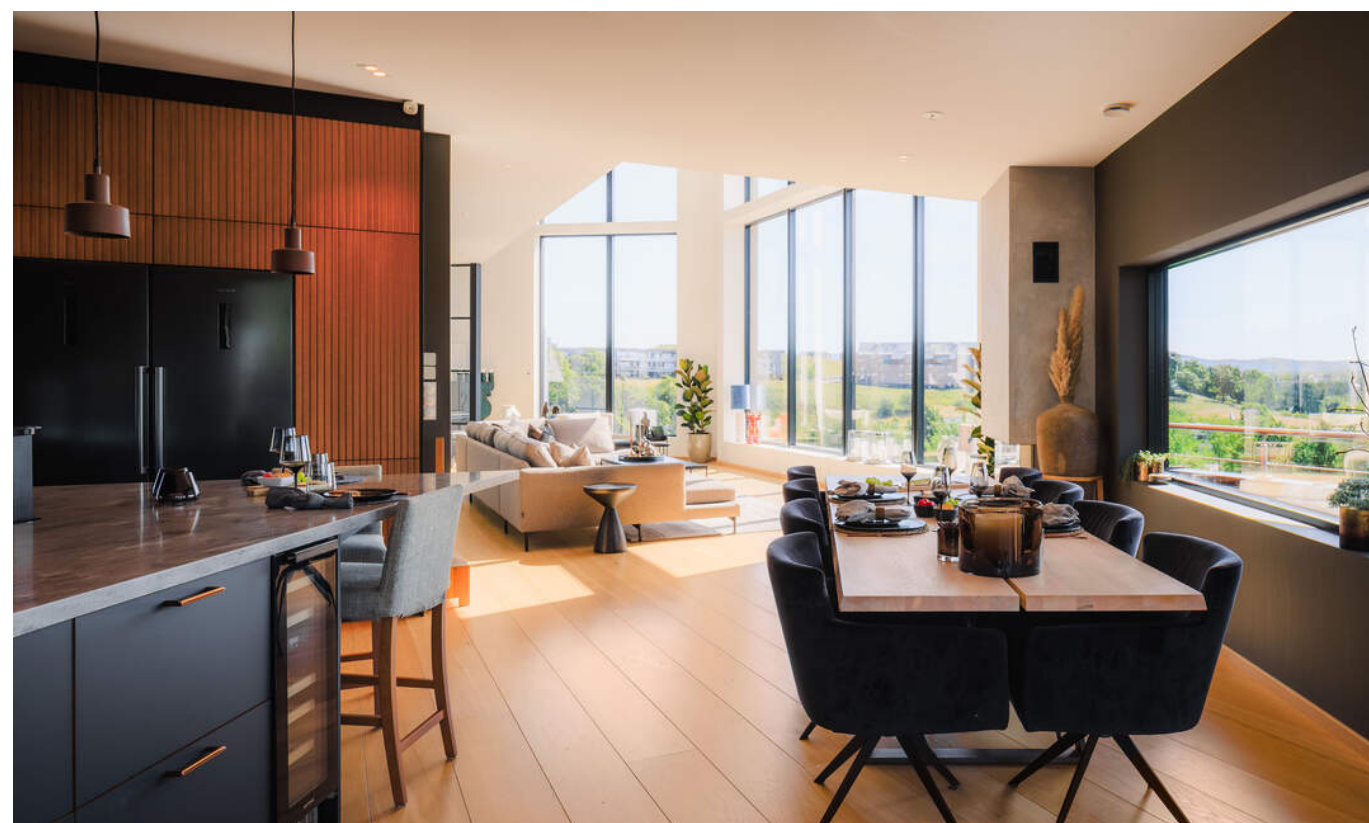
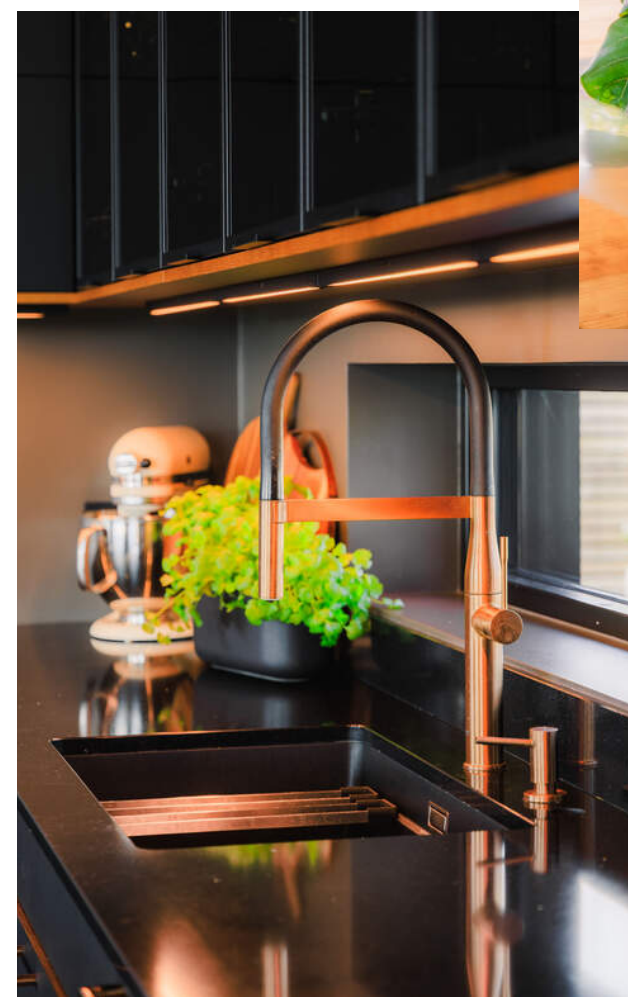








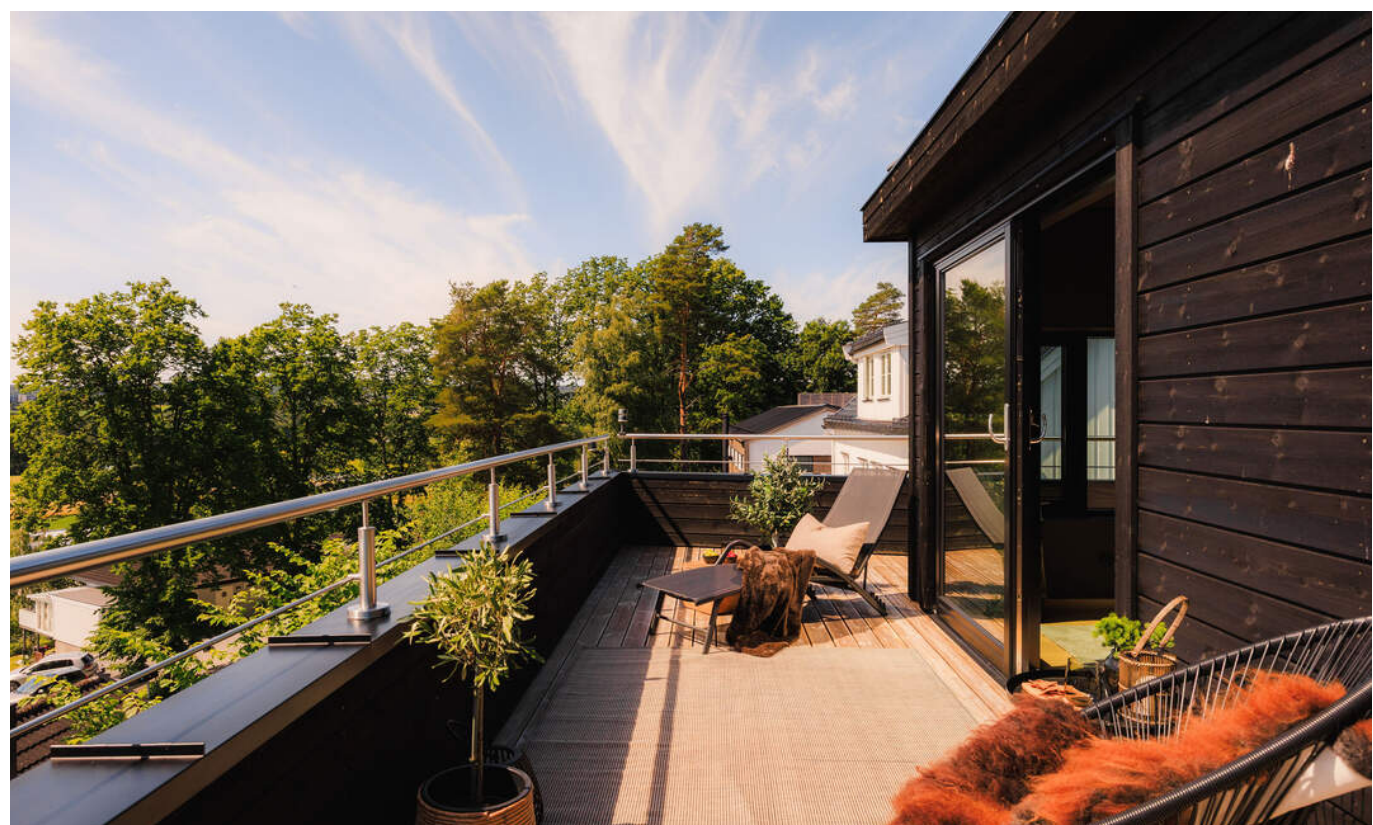
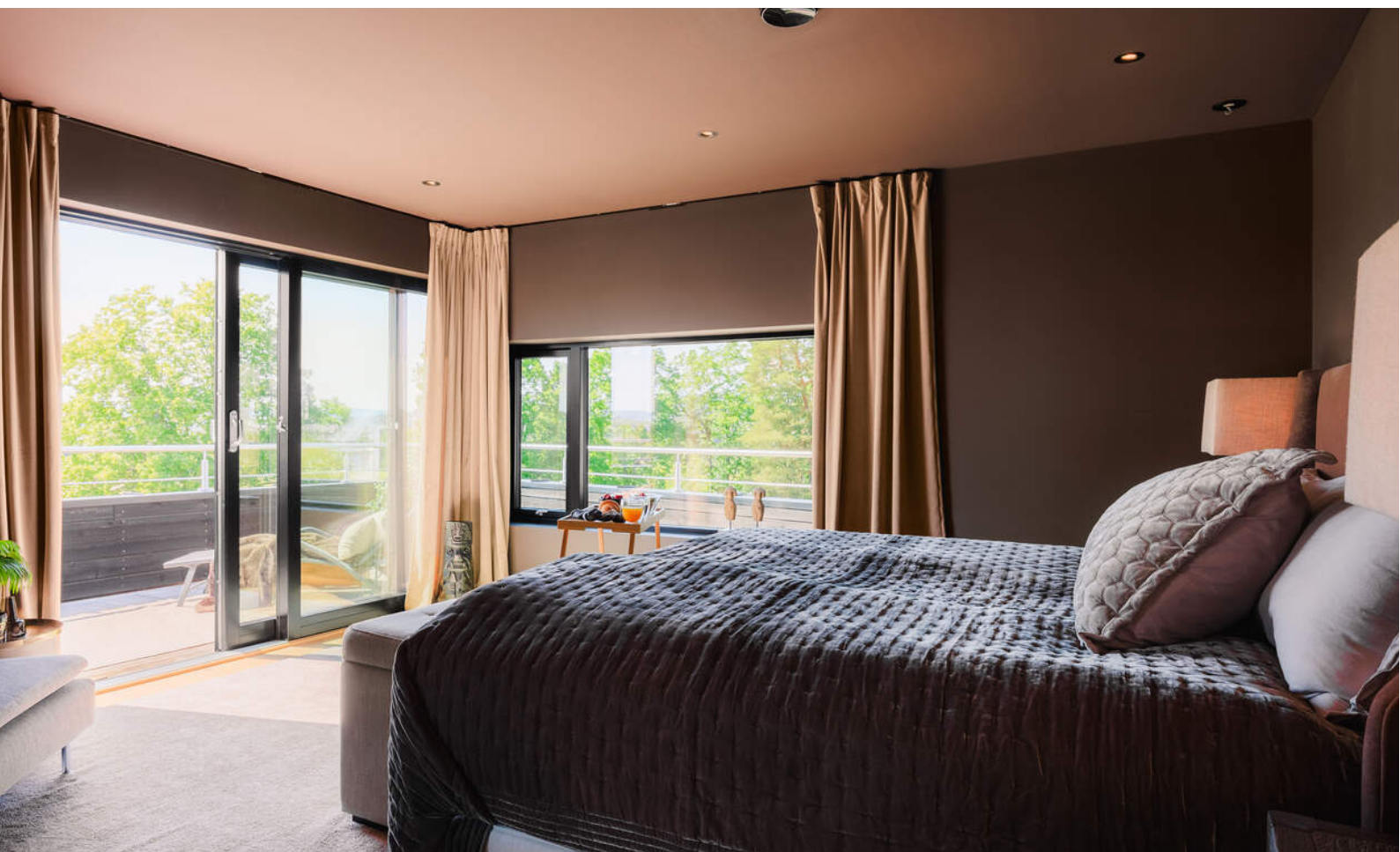


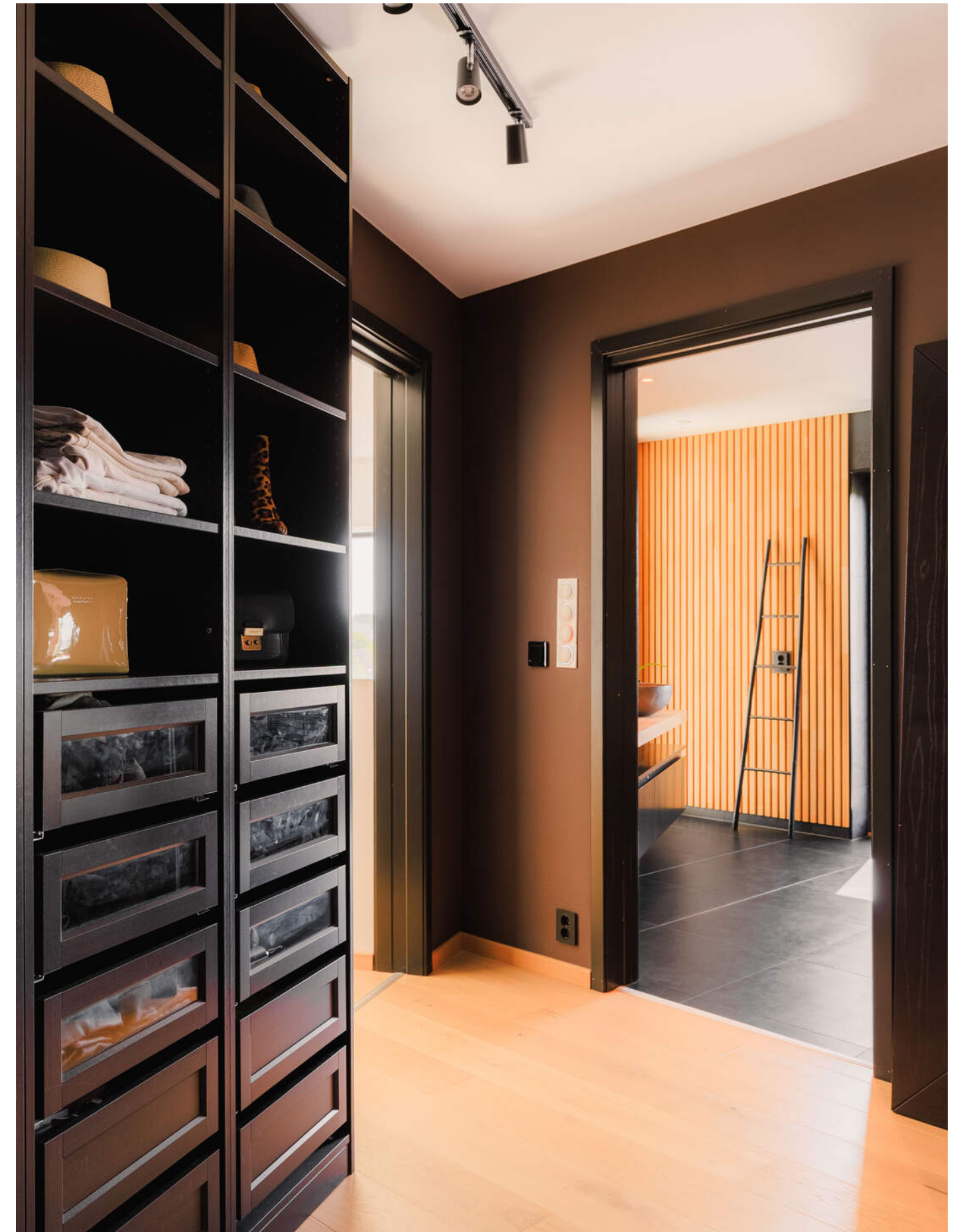


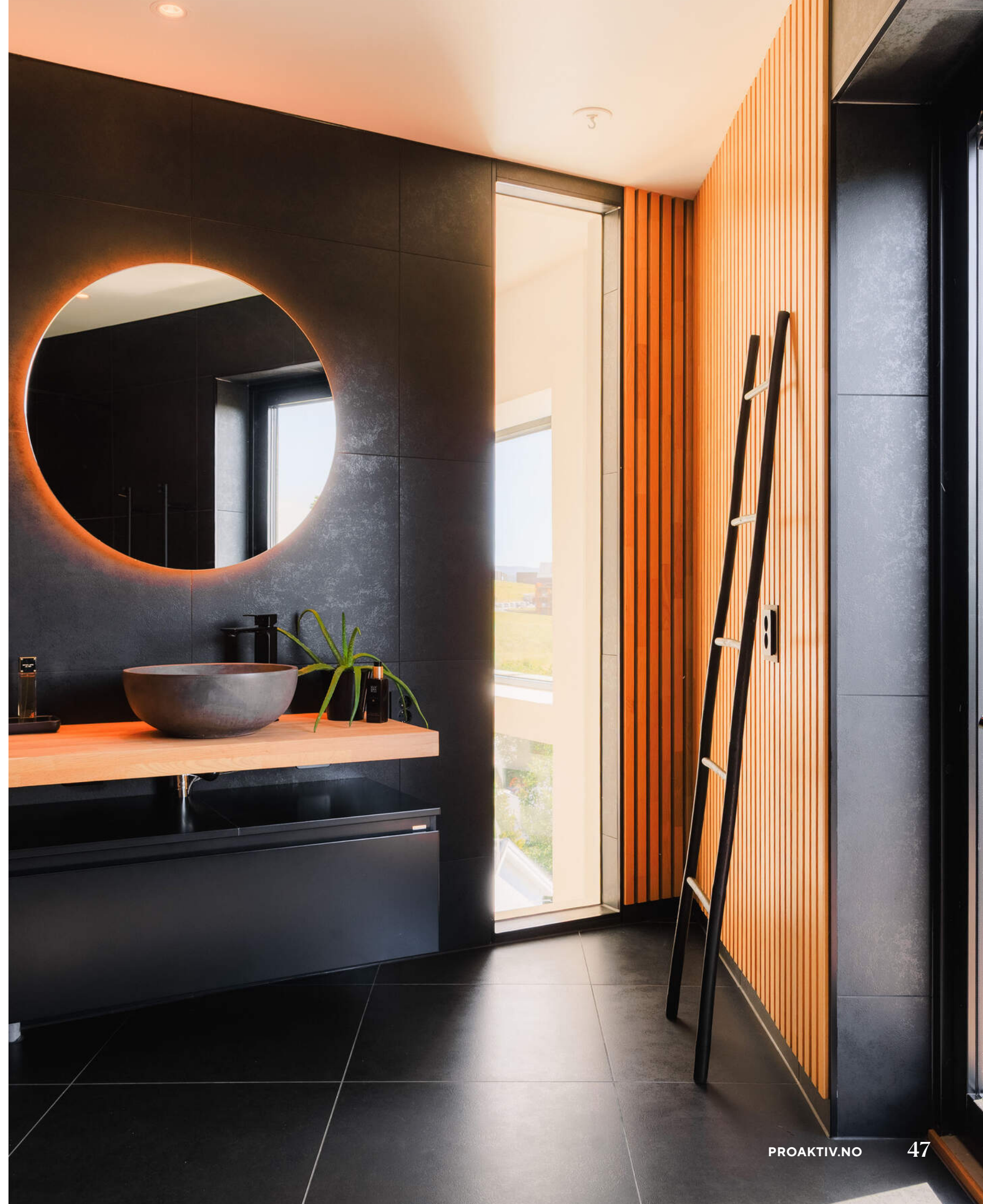
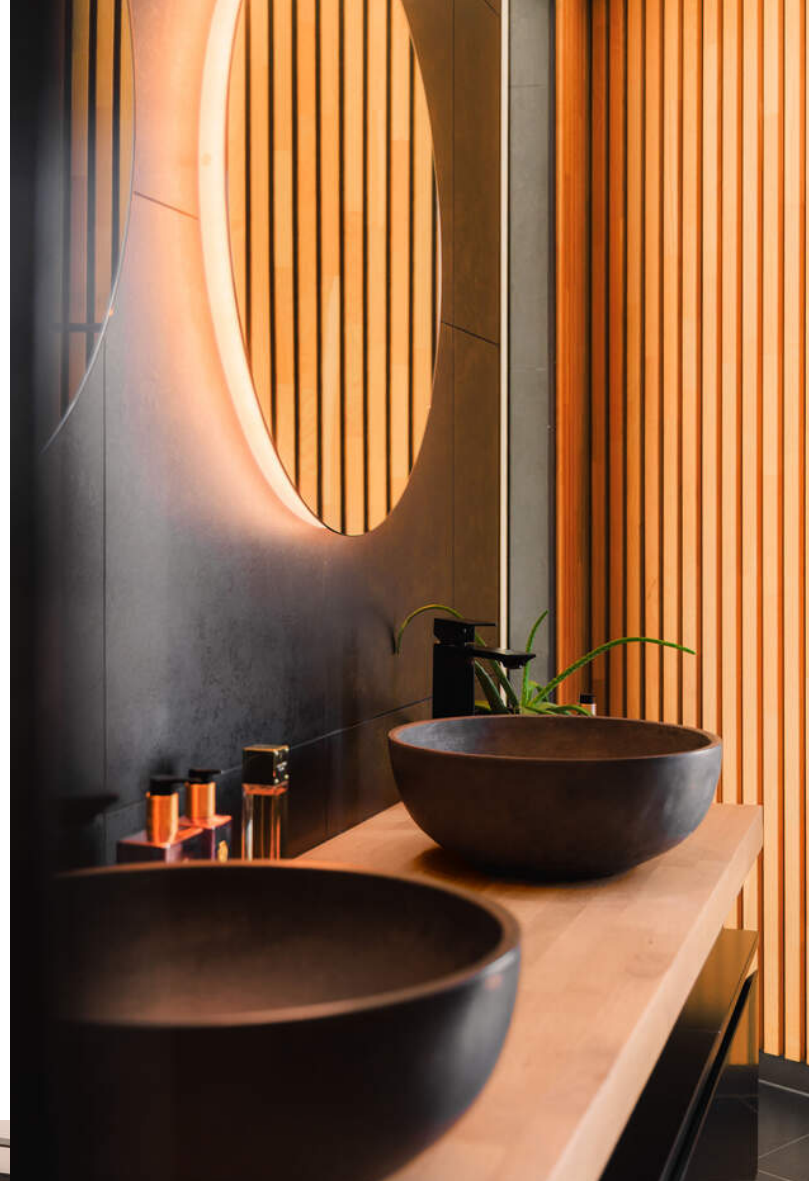


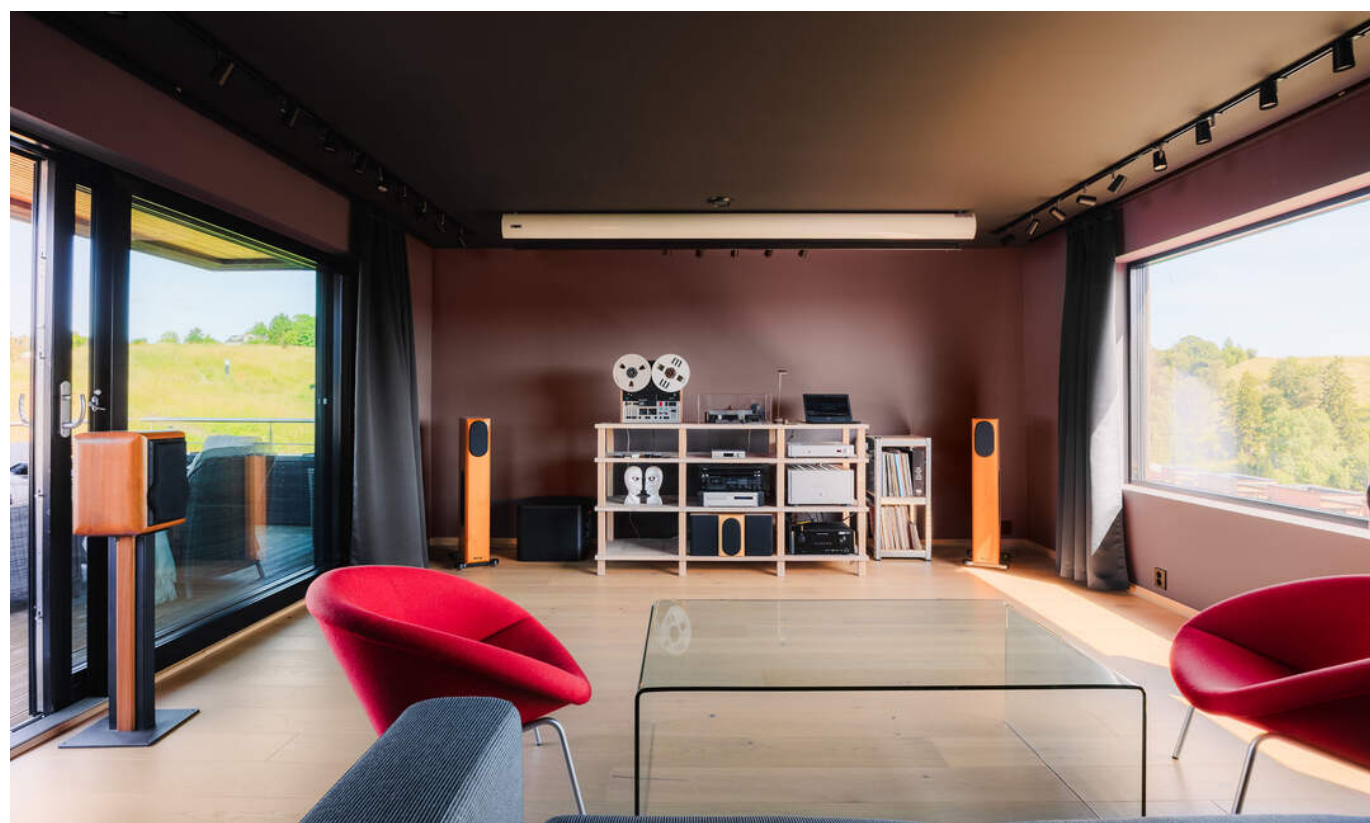
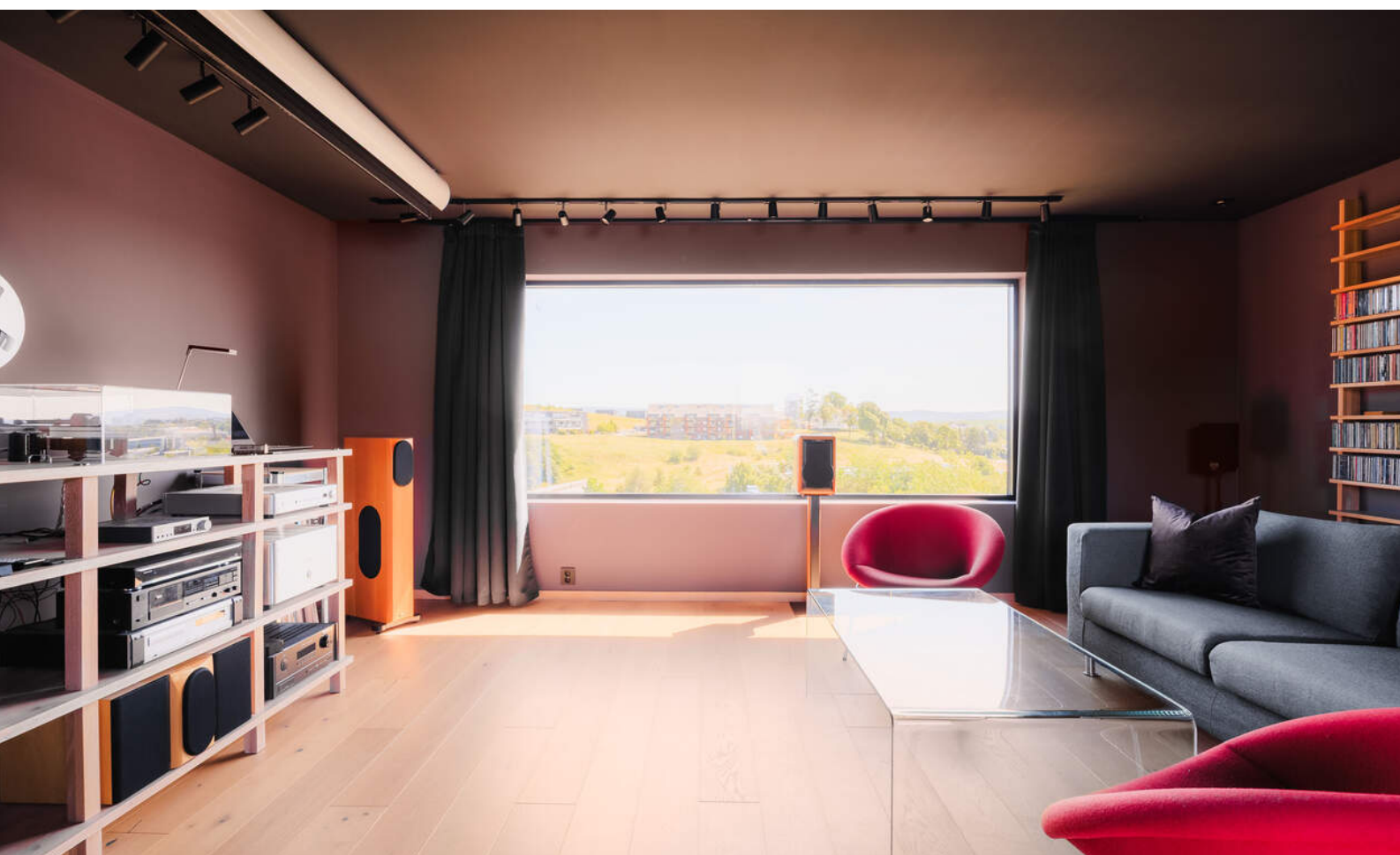






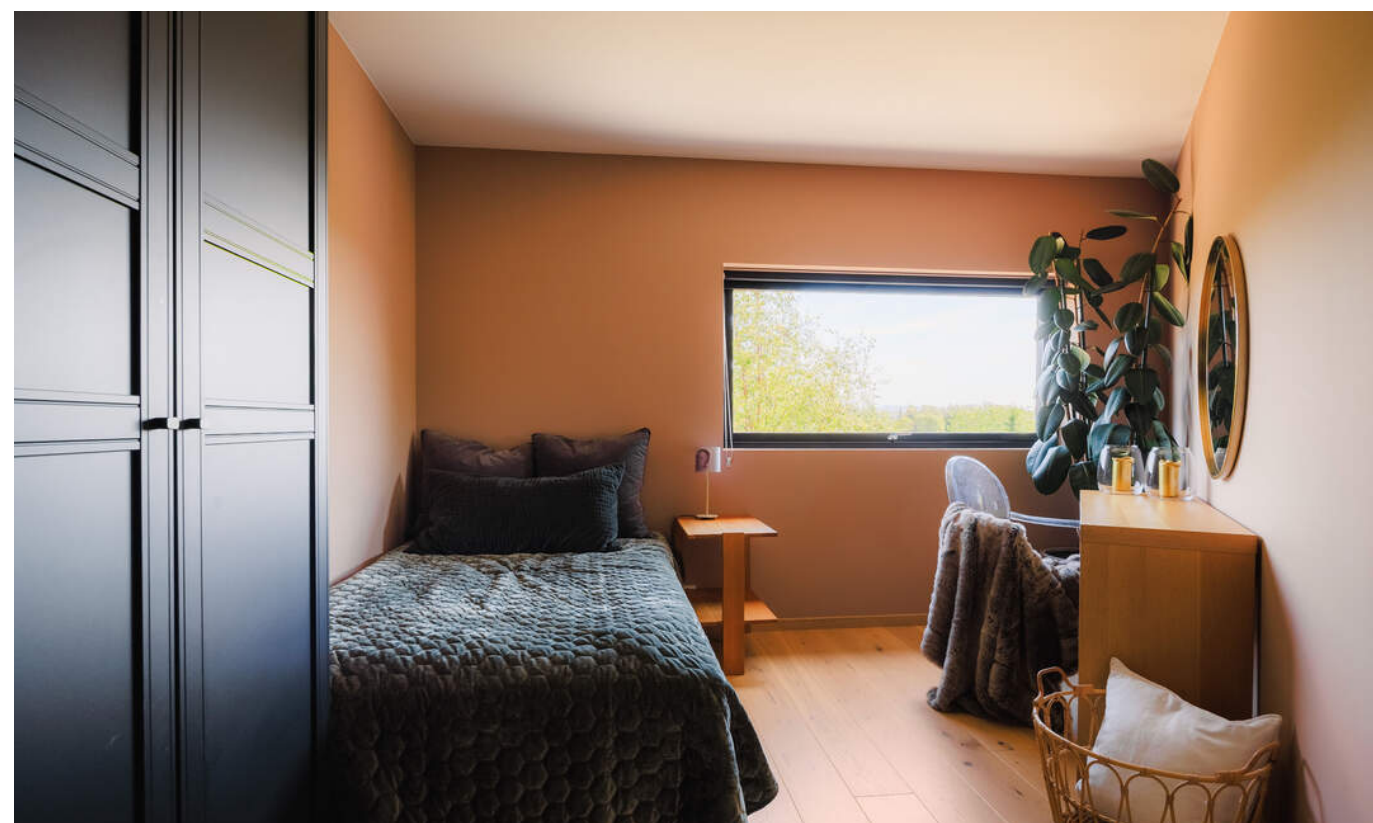
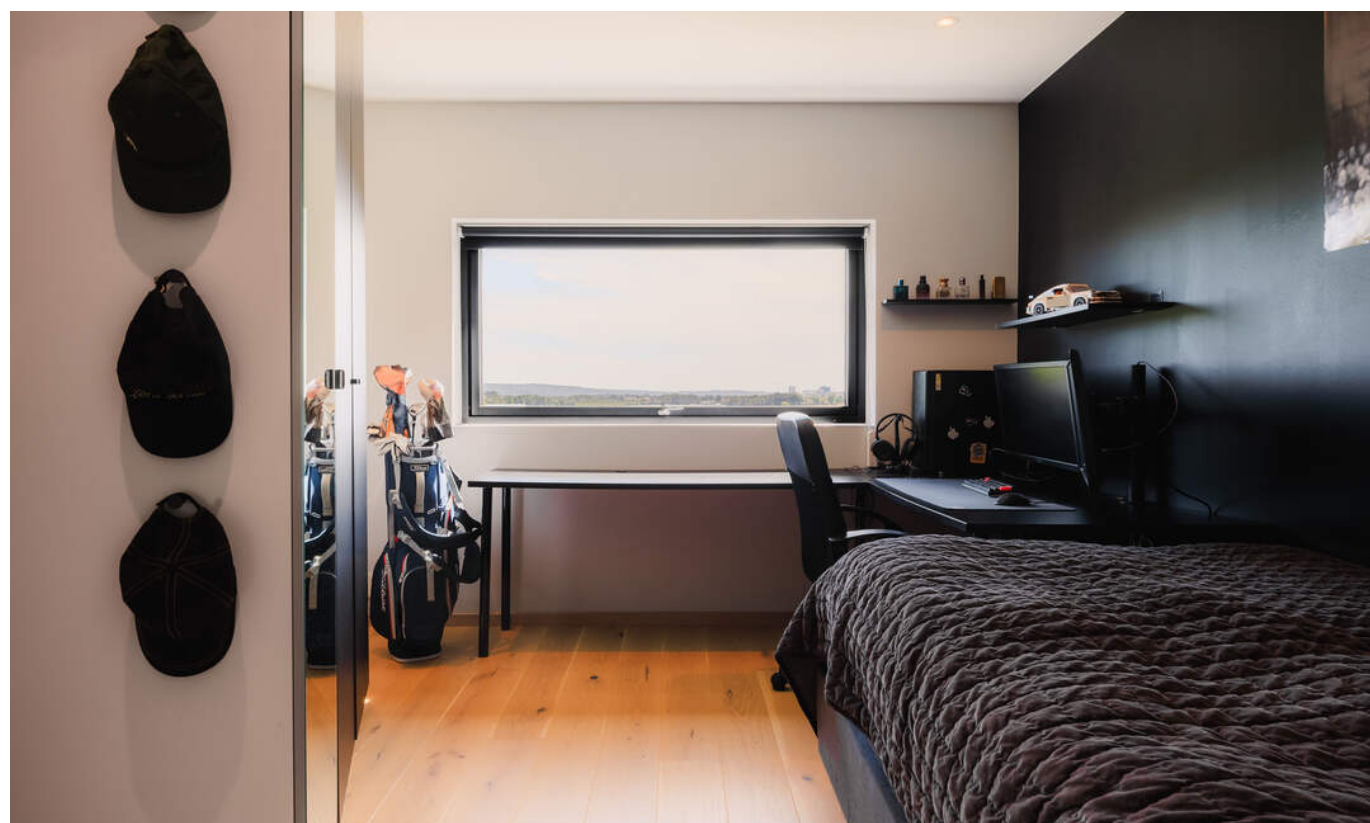
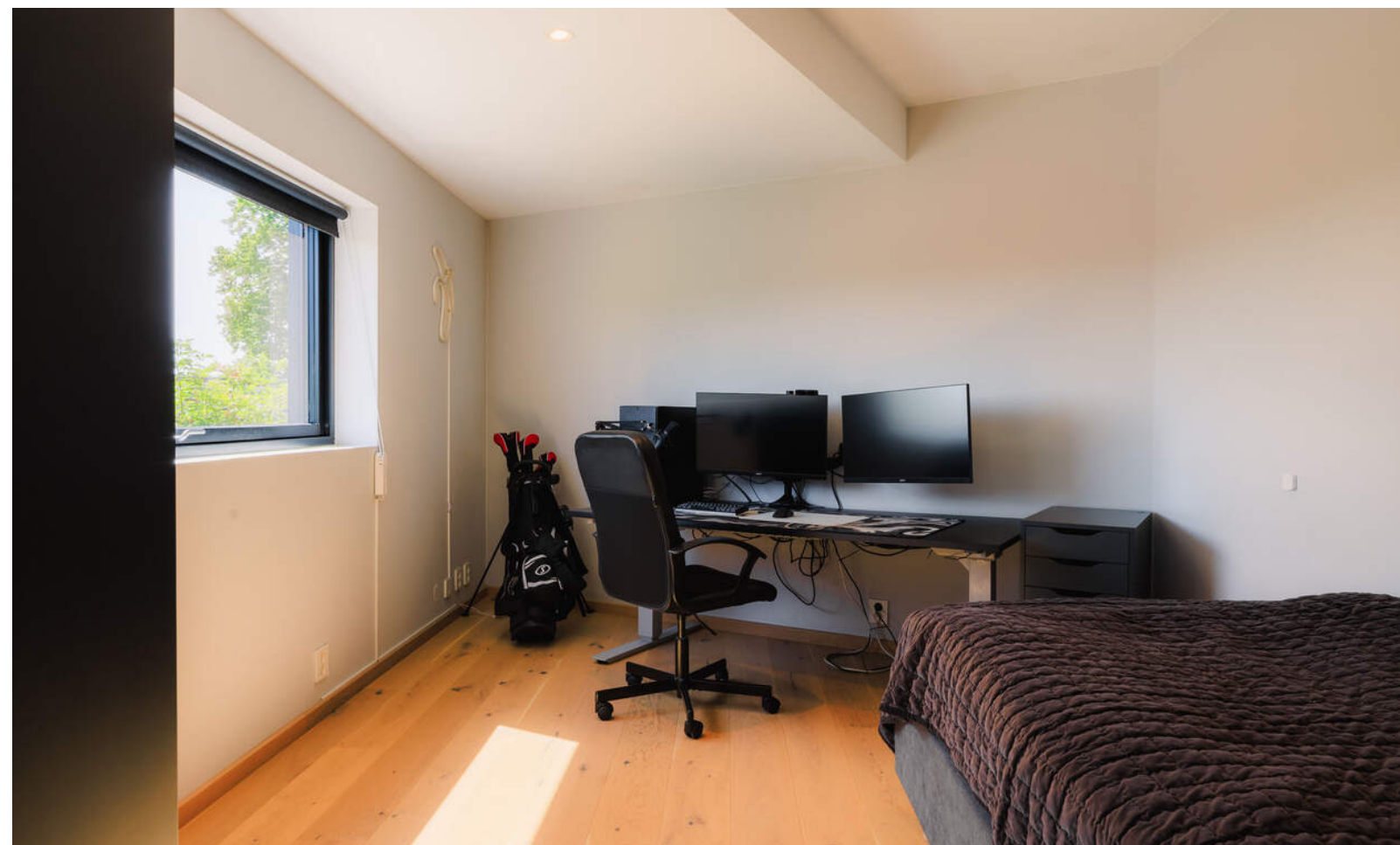






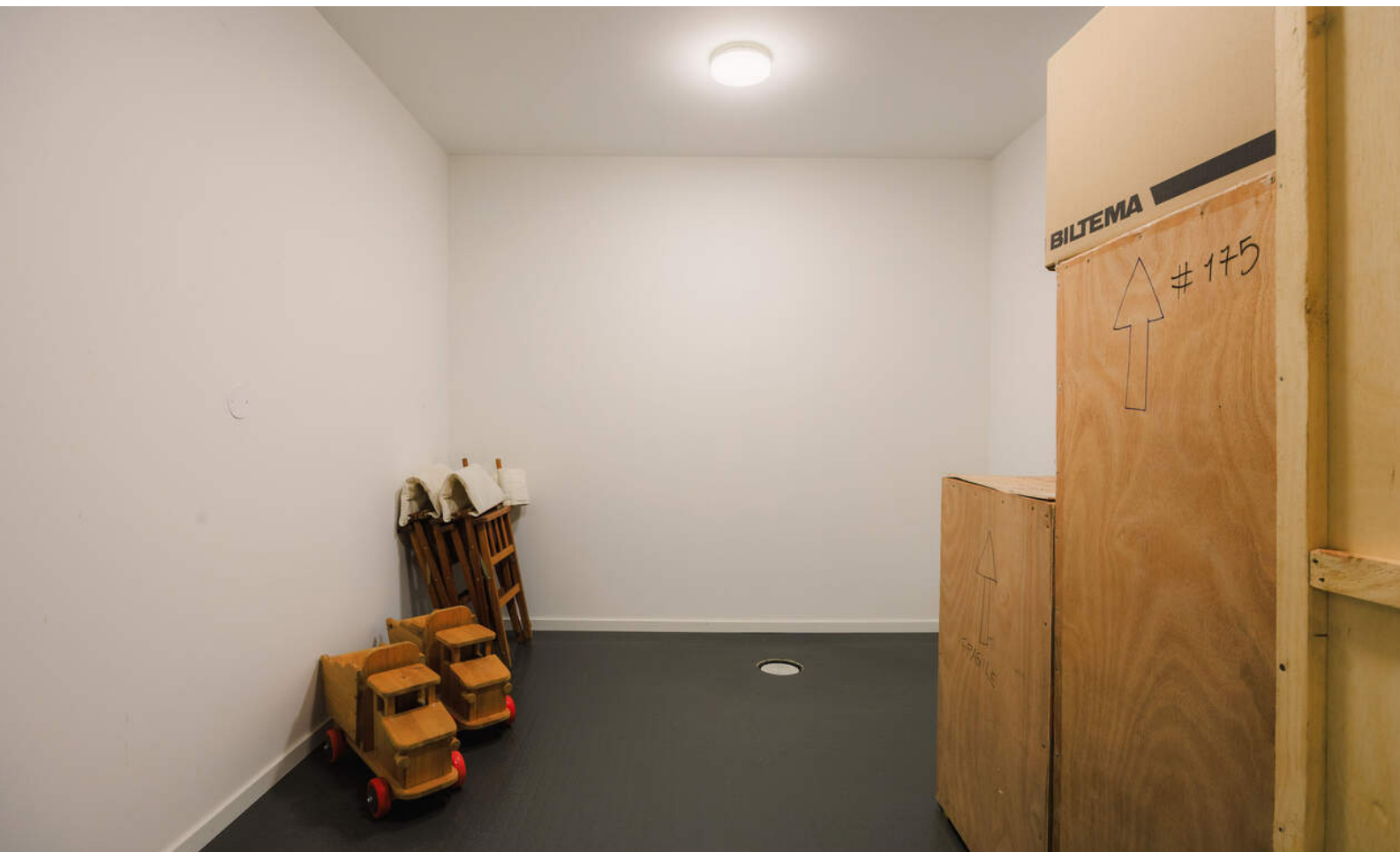




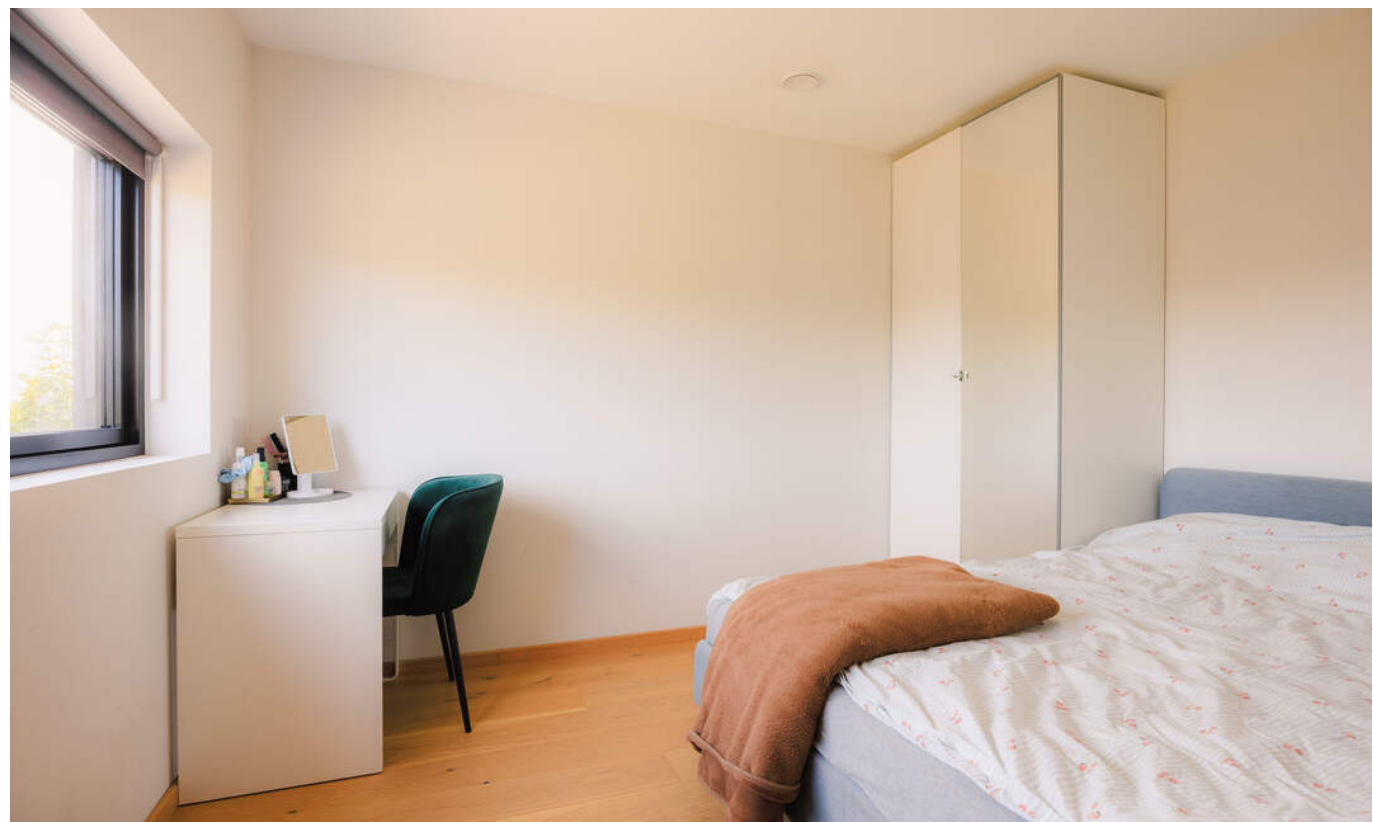
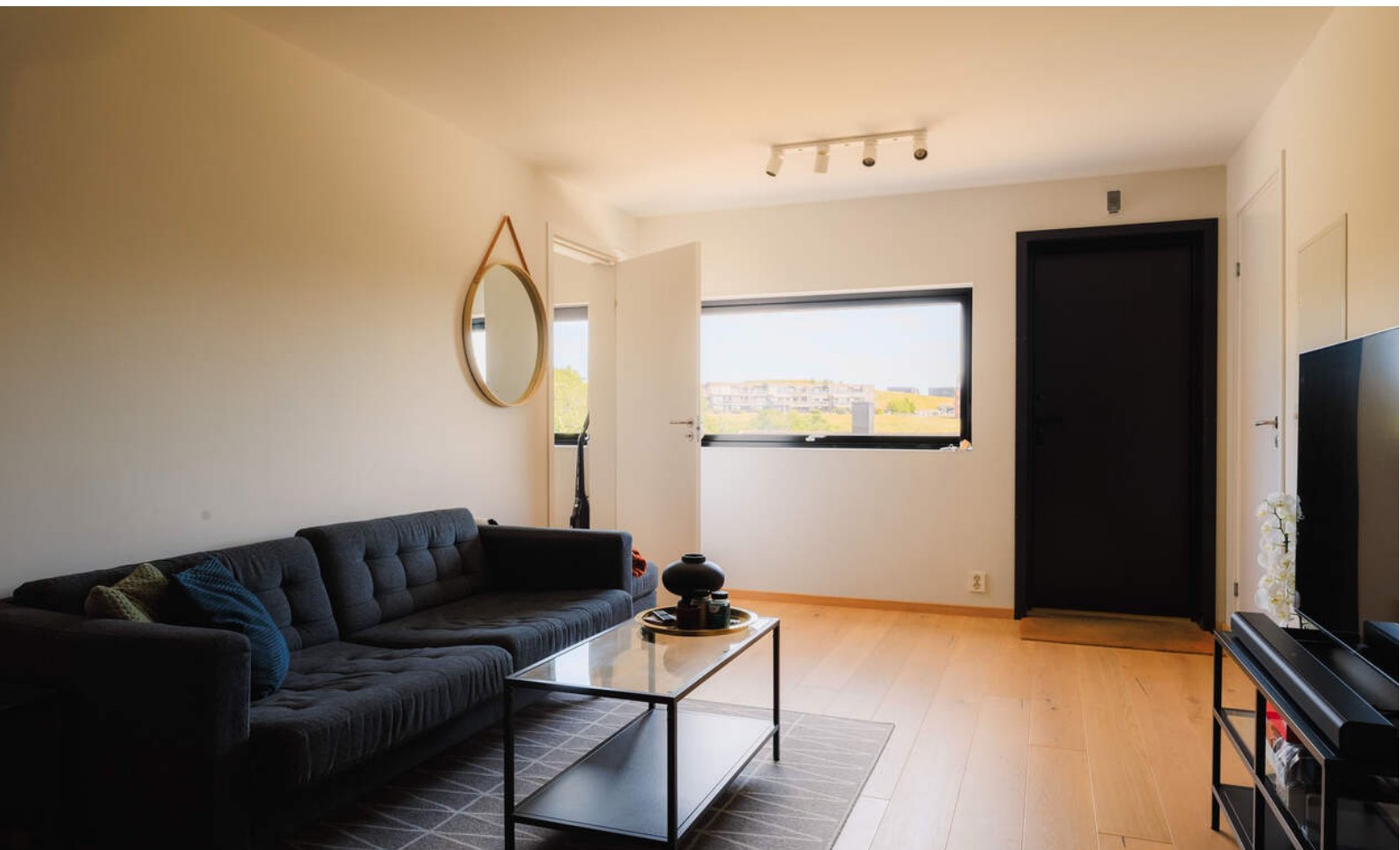






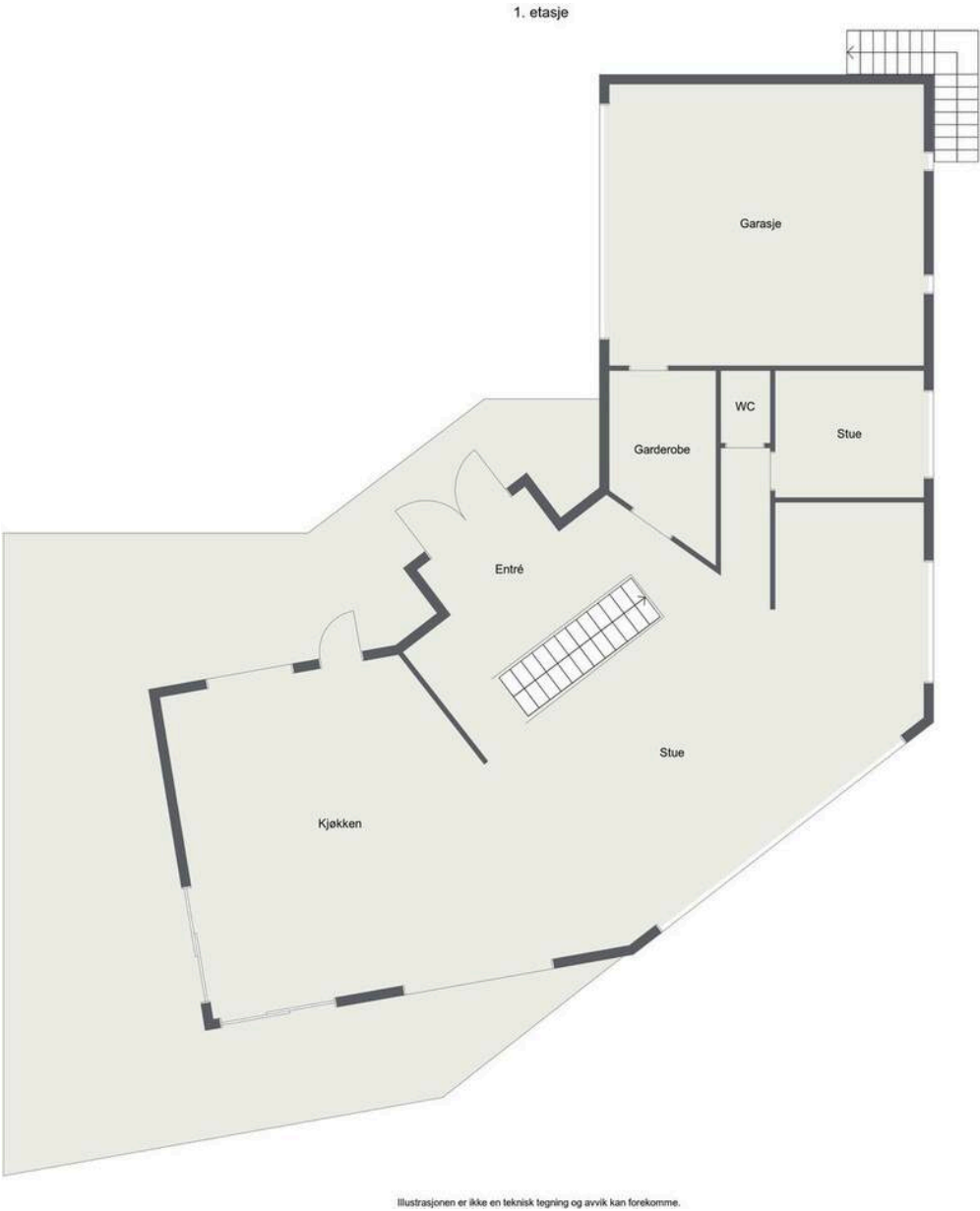




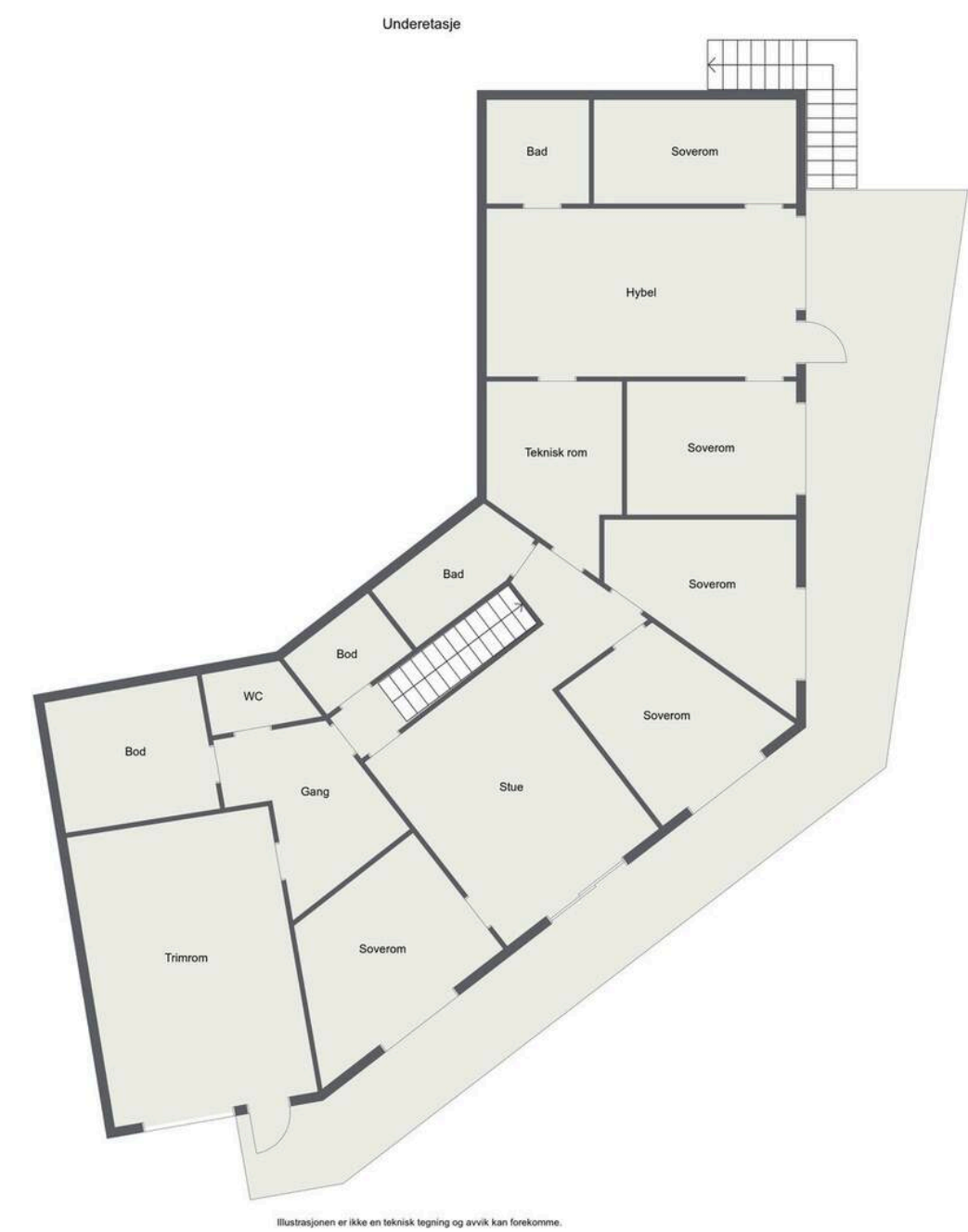




PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Integrert dobbelgarasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Garasjeporten er levert som isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Garasjen er isolert og utført med egne brannskillende konstruksjoner mot boligdelen. Garasjen har vannbåren varme i gulv, og utvendig drems-renne med varmekabel. For lufting er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling. Det er montert 2 stk. 35 A elbil-ladere i garasjen, samt rikelig med stikk.

Garasjen er også innredet med arbeidsbenk og god benkeplass, og egner seg godt til hobbyverksted og til lagring. Det er også tilrettelagt med vask. Praktisk intern adkomst fra dobbelgarasjen og til boligen via eget garderoberom..

Tomtestørrelse

519 m²

Beskrivelse av tomt

Uteområdet er utformet med vekt på rene linjer, funksjonelle soner og sømløse overganger mellom inne- og uterom. Allerede ved ankomst møtes man av et representativt inngangsparti, der en høy og markant ytterdør setter førsteintrykket. Ved siden av inngangspartiet er en integrert dobbelgarasje plassert som en naturlig del av bygningsvolumet. Det er også intern inngang fra garasjen og

inn til huset. På gårdsplassen er det også god plass til flere kjøretøy og biler.

Huset har terrassearealer i hver etasje som er strategisk plassert for å utnytte solen og den fantastiske utsikten. I hovedetasjen ligger en stor terrasse i direkte tilknytning til stue og kjøkken, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Adkomst via kjøkkensonen, gir gode muligheter for å nyte måltidene utendørs. Terrassen strekker seg rundt to sider av husveggen og har delvis takoverbygg med integrert belysning. Det er også lagt varmt- og kaldt vann under terrassen, hvis man ønsker å montere utekjøkken.

I andre etasje finnes en mer privat terrasse utenfor mastersoverom og bad, men også vendt med tanke på solen og utsikten. I samme etasje, over garasjen, er det også etablert en terrasse knyttet til stuen som ivaretar kveldssolen.

Ytterligere en terrasse i underetasjen med adkomst fra praktikantdelen sant kjellerstuen. Terrassen slynger seg rundt to sider av huset og har to utganger samt trapp i terrenget fra gårdsplassen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG/INNVENDIG GENERELT:

Fundamentering og grunnarbeider

Boligen er fundamentert på ringmur og plate på grunn. Det er lagt radonsikring med radonduk og radonbrønn, grunnmursplast mot terreng, utvendig drenering.

Bærende konstruksjoner

Boligen er oppført med bæresystem i tre kombinert med stål- og limtrekonstruksjoner der spenn og arkitektonisk utforming krever dette. Yttervegger består av 198 mm bindingsverk, innvendig påforing, dampsperre, isolasjon med mineralull, utvendig vindtetting, luftespalte og utvendig trekledning. Kjellerveggene er oppført i reisverk med sprøytebetong (alle vegger). Mot åpent terreng er det lagt kledning i tillegg. Innvendige vegger består av bindingsverk med mineralullisolasjon og gipskledning. Etasjeskiller er utført med I-bjelker og gulvspan, med lyd- og varmeisolasjon mellom etasjene. Garasjegulv er utført med siporex, fuktsperre, armering og påstøp med integrerte rør til vannbåren varme. Kjellerdel mot utleiedel er utført med ekstra lydisolasjon. Det samme gjelder mot filmrom.

Tak, terrasser og rekkverk

Taket er oppført som trekonstruksjon med kombinasjon av saltak og valmtak. Takoppbygningen består av prefabrikkerte takstoler, undertak med vindtett duk, luftet takkonstruksjon, impregnerte sutakplater, sløyfer og lekter, Benders Carisma betongtakstein, spesialbygde takrenner tekket med Protanduk og nedløp i sort aluminium, snøfangere, fuglelister, mønebånd og nødvendige takbeslag.

Terrasser er tekket med Protanduk, med fall og nedløp i sort aluminium. Terrasser er oppført med royalimpregnerte terrassebord fra Møre Royal skrudd med skjult innfesting på tilfarere. Rekkverk på terrasser er utført i kombinasjon av treverk tekket med Protanduk og rustfritt stål stolper og løpere, tilpasset og sveist på stedet. Det er lagt fram varmt- og kaldt vann under hovedterrassen, hvis man ønsker å montere utekjøkken.

Yttervegger og fasader

Trekledningen består av royalimpregnert kledning fra Saga Wood i kombinasjon med royalimpregnert kledning fra Alvdal Skurlag. All kledning er skrudd med rustfrie skruer. Det er lagt varmt og kaldt vann i utekran ved garasje, og kaldtvann ute ved terrasse og utenfor leilighet

Vinduer

Vinduer, skyvedører og dører (unntatt ytterdør) er levert av vindusleverandøren Nordan. De er levert med 3-lags glass, og er aluminiums beslått utvendig for enkelt vedlikehold. Vinduer som ikke har tilkomst i 2.etg, samt vinduer over ytterdør, er selvreisende på utsiden. Det er montert utvendig screens på de store vinduene i stuen, til kontoret, spisestuen og master soverom. Screens styres fra brytere, men kan også inkluderes og automatiseres i smarthus-systemet.

Dører

Inngangsdør er spesiallaget, og levert av den norske leverandøren Ege Dører. Døren er spesialprodusert EGE 390 ytterdør, tofløyet (2000 x 3000 mm) med integrert demper. Massiv kompakt karm i eik,

heltre spilepanel på inn- og utside, 25 mm HC-terskel i merbau. Døren er utstyrt med smartlås fra Danalock, med separat touchpanel. Døren kan også låses opp manuelt med nøkkel. Danalock kan alternativt settes opp med GPS, Bluetooth eller annen type styring for smart-åpning og lukking sammen med Homey smarthub. Døren har separat tilleggs/ sikkerhetslås med nøkkel. Ytterdør til separat leilighet og potensiell hybel eller trimrom er levert av Harmonie, type Tønsberg.

Innerdører er levert av Harmonie, type slett, kompakt med dempelist. Dørene til leilighet, potensiell hybel og til filmrom er brann/lyd-dør type EI30/35.

Garasje

Garasjen er integrert i bygningskroppen. Garasjeporten er levert som isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Man kan også programmere åpning av garasjeport basert på GPS, bluetooth-signal og tilsvarende gjennom smarthussystemet Homey. Dette er ikke implementert pr i dag. Garasjen er isolert og utført med egne brannskillende konstruksjoner mot boligdelen. Den er også tilrettelagt med vask. Det er to elbilladere i garasje, samt verksted-innredning. Garasjen har vannbåren varme i gulv, og utvendig drems-renne med varmekabel. For lufting er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling. Det er montert 2 stk 35 A elbilladere i garasje, samt rikelig med stikk. Svært god takhøyde.

Gulv

Parkett Partner har levert og montert parkett i alle etasjer. Gulv i underetasje ligger flytende på støpt såle, i andre etg ligger flytende på gulvspan mens parketten i 1.etg er limt til spesialgips, som igjen er skrudd til gulvspan. I alle rom med parkett, er det lagt 1-stavs eikeparkett. Flislagte gulv i gang og walk-in i 1.etg, bad og teknisk rom i underetasje og bad og vaskerom/bad 2.etg. Garasjegulv flislagt med garasjefliser. Gang, bod, toalett og trimrom/ potensiell hybel i underetasje har slitesterkt «Pirelli-gummigulv».

Garderober og innredning

Walk-in garderobe for ytterklær og sko ved inngangsparti. Her er også direkte tilkomst til garasje. Stor walk-in garderobe i 2.etg – sammen med master bad og soverom. De fleste soverom har montert garderobeskap.

Trapp

Den innvendige hovedtrappen er spesialprodusert, med heltre trinn i eik, glassrekkverk og bæring til 2 etg i stål. Trappen er et sentralt arkitektonisk element i boligen og binder etasjene sammen med et lett uttrykk og stor grad av åpenhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sentralstøvsuger

Høykapasitets sentralstøvsuger plassert i teknisk rom, med integrerte slanger i hver etasje (som trekker seg inn i rørene i veggen), inkludert separate håndholdte avsug montert på kjøkken, vaskerom og garasje. I tillegg montert avsug i sokkel på kjøkken i 1. etg.

Elektriske installasjoner

Utvendig inntak plassert ved siden av inngangsparti. Strøm samt fiber fra Altibox og Coax fra Telia er ført fra utvendig skap og ned til teknisk rom i underetasjen. Stort hovedsikringsskap i teknisk rom, med underfordelingsskap flere steder i boligen. Hovedssikringsskap inkluderer også router, switch og patchepanel for det kablede Cat6 nettverket i huset. Det er trukket Cat6 kabler til de fleste sentrale rom i huset.

TV/Data er i dag levert av Altibox, og leiligheten har egen linje. Det er også lagt fram kabel fra Telia, som alternativ leverandør.

Leiligheten har egen seriemåler for strømforbruk. Den har også egen varmtvannsbereder.

Det er lagt SG downlights i de fleste rom i huset, alternativt spots på skinne og andre fastmonterte lyspunkter. Utstrakt bruk av downlights også utvendig, med en rekke soner som styres separat. Alle downlights og spotlights er dimbare. Utvendig belysning på gjerde langs hele oppkjørsel forsynes med strøm fra 10D.

Med unntak av leiligheten, er alle brytere i huset levert av Fibaro. Disse kan styres manuelt men også integreres og styres av smarthusystemet. Smarthus-hub fra Homey. Smarthus-hub fra Homey kan styre screens, lys, varme, alarm, lås – men også andre elektriske apparater så lenge disse er klargjort for de aktuelle kommunikasjons-standarder. Oppsett, funksjonalitet og automatisering er opp til kjøper, og selger leverer eller garanterer ikke en automatisering og styring, blant annet fordi dette avhenger av kjøpers implementering og abonnering av smarthus Homey. Teknisk utstyr som er installert er utført med tanke på integrering i smarthus-system.

Det er montert innbruddsalarm og røykvarsling fra Homely, som følger med. Det er opp til kjøper å tegne abonnement, men tekniske installasjoner følger uansett med.

Det er lagt et stort antall stikk i alle rom, langt over minstestandard, for å tilrettelegge for mulig senere montasje av f.eks markiser, kjøleaggregat, endring på innredning etc.

Det er montert ringeklokke og kameraovervåkning fra Ring. Ringeklokker innvendig i 3 etasjer, men også mulighet for varsling på app på telefon (avhengig av abonnement).

Ventilasjon, varme og kjøling. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatplassert både i teknisk rom og på loftet.

Aggregatene er styrt fra tablå på kjøkken (for 1.etg og 2.etg) og teknisk rom (for underetasjen). Aggregatene kan også styres med app om ønsket, da de er kablet til boligens data-ruter. Boligen er oppført med vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med brønn borret på egen grunn, plassert under gruset parkeringsplass ved siden av huset. Anlegget er dimensjonert for helårs oppvarming av boligen og produksjon av tappevann. Varmeanlegget består av NIBE bergvarmepumpe, energibrønn, integrert varmtvannsbereder samt tilleggsbereder for ytterligere kapasitet på varmtvann, vannbårent fordelingssystem med fordelingsskap i hver etasje, gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom, sirkulasjonspumpe og ekspansjonssystem. Termostater kan reguleres manuelt, men også settes opp med funksjonalitet som nattsenking, og styres via app om ønskelig.

NIBE varmepumpen kan styres basert på forskuttert strømpris, og fjernstyres med app. Det er plassert et kjøleaggregat i gangen i 2.etg som kjører bergvarmen i revers. Denne har begrenset kjøle-effekt, men evner å begrense oppvarmingen av boligen på varme dager. Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset, som ved inngangsparti og flere bad, men erfaring viser at vannbåren varme gir tilstrekkelig varme i gulvene. I platting foran inngangsdør er det lagt varmekabler.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig trapp ned til terrasse/inngangsparti for utleiedel: Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

Boligen har fått følgende TG2:

- Terrasse/gangområde underetasje: Gulv har noe retningsavvik. Anlegg for gulvbjelker er lagt helt ut på ytterkant av oppfylte singelmasser. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Gulv i garasje: Det er flatt gulv i område ved dør fra garasjerom og inn til bolig, og det kan oppstå noe vannansamling i område ved dør, dersom det er mye avrenning fra bil etc.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Rune Kristoffersen (befaringsdato: Mandag, 29. juni 2026)

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:

1. etasje: Hall med trapp, stue, kjøkken, gang/garderobe, gang 2, toalettrom og stue/kontor.
2. etasje: Gang med trapp og mesanin, bod, vaskerom, soverom, stue/filmrom, gang/garderobe, hovedsoverom, bad og toalettrom.
Underetasje: Gang med trapp, bod, stue, tre soverom, bad, teknisk rom, gang med vask, toalettrom (bod med toalett), bod (klargjort for bad) og hobbyrom/snekkerbod.
Underetasje praktikantleilighet: Stue/kjøkken med dør, to soverom og bad.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 176 kvm

1. etasje
BRA-i: 131 kvm
Total BRA: 131 kvm

2. etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

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:

Hovedetasje:

Den massive inngangsdøren med et helhøyt håndtak understreker boligens moderne arkitektur og setter standarden allerede ved ankomst. Døren er spesialprodusert EGE 390 ytterdør, tofløyet (2000 × 3000 mm) med integrert demper. Massiv kompakt karm i eik, heltre spilepanel på inn- og utside og 25 mm HC-terskel i merbau. I tillegg er det smartlås-system fra Danalock med eget touch-panel. Det innbydende velkomstrommet har solide fliser på gulv med underliggende varme og i tilknytning ligger et tilbaketrukket garderoberom som gir god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Herfra er det også direkte adkomst til den doble garasjen - en praktisk løsning som gjør det enkelt å komme tørrskodd inn med både handleposer og utstyr.

Den spesialproduserte trappen er et naturlig blikkfang og et arkitektonisk element som binder etasjene elegant sammen. Massive trinn i heltre eik med solid utførelse kombineres med glassrekkverk på begge sider, noe som gir et eksklusivt og moderne uttrykk samtidig som lyset får flyte uhindret gjennom rommet.

Stuen og kjøkkenet er samlet i en åpen løsning som danner boligens naturlige samlingspunkt. Det imponerende allrommet har skyhøy takhøyde, og de nær fem meter høye vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. Vinduene er trelags og utstyrt med utvendig elektriske screens for effektiv solskjerming, samt selvrensende glass som gjør vedlikeholdet enkelt. Øynene styres automatisk mot den spektakulære utsikten som ligger som et behagelig bakgrunnsbilde rett utenfor. Interiøret er holdt i lyse og tidløse fargetoner som fremhever rommets luftige uttrykk, i tillegg er det en lekker gassspeis fra Bellfires, underliggende varme i gulvet og tekniske finesser som kan styres via veggpanelet. Videre er det utstrakt bruk av downlightsbelysning samt enstavs eikeparkett av solid kvalitet.

Kjøkkeninnredningen fra anerkjente JKE har et moderne uttrykk med mørke fronter og er utstyrt med eksklusive, helintegrerte hvitevarer fra Siemens og Miele; Stekeovnen er plassert i en ergonomisk arbeidshøyde, og det er i tillegg kombinert stek/mikro og varmeskuff. Videre er det 90 cm + 30 cm induksjonstopper på kjøkkenøy, med takmontert avtrekksvifte med separat montert viftemotor for lavere støy. Med to integrerte oppvaskmaskiner er kapasiteten godt tilpasset både hverdagsbruk og større sammenkomster. Frittstående frys- og kjøleskap fra Samsung. Solid benkeplate i stein med integrert stikk, USD og trådløslader.

Kjøkkenøya er et naturlig midtpunkt i rommet, og skaper en pol å bevege seg rundt. Her kommer sysler, selskap og småprat i sentrum på en selvfølgelig måte. Som en av flere gjennomtenkte detaljer er kjøkkenet utstyrt med en integrert feieluke koblet til boligens sentralstøvsuger. Løsningen

aktiveres med et lett trykk med foten, slik at smuler og annet raskt kan feies direkte inn. En diskre, men svært praktisk funksjon som gjør den daglige rengjøringen enda mer effektiv.

Kjøkkenet nyter godt av store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den flotte utsikten. En bred skyvedør i glass leder ut til en stor terrasse som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Terrassen har god plass til flere møbleringssoner, er delvis overbygget og ligger svært solrikt til. Her kan utsikten mot Kjeller flyplass og Lillestrøm nytes gjennom hele dagen - enten til morgenkaffen, middag med gjester eller rolige sommerkvelder.

I denne etasjen finner du også et stilrent gjestetoalett med moderne og tidsriktige materialvalg. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

Over gangen finner man også husets kontor, også med fantastisk utsikt fra vinduene og gode lysforhold. Doble glassdører i full takhøyde skaper en eksklusiv inngang til rommet og understreker boligens moderne, arkitektoniske uttrykk.

2. etasje:
I boligens andre etasje ligger en eksklusiv mastersuite med en spektakulær adkomst via en flott gangbro som svever over stuen og understreker boligens unike arkitektur. Mastersuiten i 2. etasje er utformet som en privat avdeling for de voksne i huset. Her våkner du til en fantastisk utsikt som kan nytes fra sengekanten, før du åpner skyvedøren og trer rett ut på den private terrassen. I tilknytning til soverommet ligger et romslig garderoberom, samt et lekkert bad som fullfører suiten. Også herfra er det direkte utgang til terrassen, noe som gir rommene en eksklusiv hotellfølelse.

Det tilhørende badet holder en gjennomgående høy standard med helflisede overflater kombinert med splicepanel, vannbåren gulvvarme og innfelte downlights, regnfalldusj, frittstående badekar og doble servanter, noe som gir god flyt i morgenrushet. Separat toalettrom med helflisede overflater kombinert med splicepanel, vannbåren gulvvarme og innfelte downlights, vegghengt toalett med spyle- og tørkefunksjon samt vegghengt vask.

I denne etasjen ligger også et flott vaskerom. Rommet er innredet med toalett, og det er etablert nødvendige tekniske forberedelser for å kunne installere dusj. Med enkle grep kan vaskerommet dermed utvides til et fullverdig ekstra bad. Vaskerommet har pen innredning med glatte fronter, benkeplate med kum og selvsagt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tilknytning til vaskerommet ligger en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, rengjøringsartikler og annet man ønsker lett tilgjengelig.

Over gangen ligger et lyst og innbydende soverom med god størrelse. Rommet har plass til både seng, skrivepult og garderobeløsning, og egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller et ekstra hjemmekontor.

Denne etasjen rommer en ekstra stue som er svært godt lydisolert mot øvrige rom i huset. Det er lagt et omfattende nettverk av stikk og høytalerpunkter i vegger og tak. Det er lagt separate trekkerør direkte/kontinuerlig fra filmrommet og ned til hovedsikringsskap om ønskelig å installere for eksempel skilletrafo for hifi-utstyr. Her kan man etablere en egen kino- eller loungedel hvor film og musikk kan nytes med høy lydnivå uten å påvirke resten av boligen. Fra stuen er det skyvedør i glass med utgang til en romslig terrasse over dobbelgarasjen som ivaretar kveldsolen.

Underetasje:
I underetasjen ligger ytterligere tre soverom stue og bad, godt egnet som ungdoms-/barneavdeling. Interiøret er tilsvarende som presentert i øvrige rom. Stuen og soverommene er utført med 1-stavs parkett. Stuen er kombinert med malte flater og splicepanel, og det er utgang direkte fra stuen til terrasse. Bad har helflisede overflater, vannbåren gulvvarme og innfelte downlights regnfalldusj, servant samt tilkobling til vaskemaskin og tørketrommel om man ønsker dette også i underetasjen i tillegg til vaskerommet i 2.etg.

Videre inneholder etasjen et teknisk rom med intern forbindelse til en separat 3-roms praktikantleilighet. Denne delen består av stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og et bad/vaskerom. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med integrert stekeovn med pyrolyse, kjøl/fryseskap, induksjonstoppp og oppvaskmaskin. Leiligheten har terrasseplatting utenfor inngangen og støpt trapp i terrenget med forbindelse til gårdsplassen.

I tillegg inneholder underetasjen en ytterligere del med fleksibel bruk, som enkelt kan tilrettelegges for en ekstra utleiedel ved behov (dette må evt omsøkes i kommunen og det er ingen garanti for at søknaden godkjennes. Dette vil være søkers ansvar). Arealet består i dag av et romslig rom (det som i dag benyttes som trimrom/og betegnet som snekkerbod på byggetegning) med tilrettelagte tekniske føringer for kjøkken, samt et tilstøtende rom med sluk og opplegg som gjør det egnet for etablering av bad. Rommet har i dag slitesterkt Pirelli-gummigulv med et uttrykk som også egner seg godt til trenings- eller aktivitetsrom, og arealet har egen inngang som gir god tilgjengelighet og fleksibilitet i bruken. Det gjøres oppmerksom på at dørene til praktikantdel og potensiell utleiedel 2 er brann/lyd-dør type EI30/35.

Boligen er utstyrt med et moderne smarthusssystem som gir høy komfort og en enklere hverdag. Via et brukervennlig styringssystem kan en rekke av boligens funksjoner betjenes og tilpasses etter behov - enten fra veggpaneler eller direkte fra mobiltelefon eller nettbrett. Dette gir full kontroll over



boligen, enten du er hjemme eller på farten. Smarthusløsningen omfatter blant annet styring av belysning, oppvarming, elektriske screens og andre tekniske installasjoner, slik at inneklima og energiforbruk enkelt kan optimaliseres.

Oppvarming
Boligen er oppført med vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med brønn boret på egen grunn, plassert under gruset parkeringsplass ved siden av huset. Varmeanlegget består av NIBE bergvarmepumpe, energibrønn, integrert varmtvannsbereder samt tilleggsbereder for ytterligere kapasitet på varmtvann, vannbårent fordelingssystem med fordelingsskap i hver etasje, gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom, sirkulasjonspumpe og ekspansjonssystem.

Det er plassert et kjøleaggregat i gangen i 2.etg kjører bergvarmen i revers. Denne har begrenset kjøle-effekt, men evner å begrense oppvarmingen av boligen på varme dager. Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatplassert både i teknisk rom og på loftet.

Boligen er også utstyrt med gasspeis-innsats fra Bellfires, plassert i sone mellom stue og kjøkken.

Info strømforbruk
Årlig strømforbruk opplyst fra selger:
2023: 30.925 kWh
2024: 30.908 kWh
2025: 31.131 kWh
2026: 17.531 (første 6 mnd)

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på begge kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

519 m²

Beskrivelse av tomt

Uteområdet er utformet med vekt på rene linjer, funksjonelle soner og sømløse overganger mellom inne- og uterom. Allerede ved ankomst møtes man av et representativt inngangsparti, der en høy og markant ytterdør setter førsteintrykket. Ved siden av inngangspartiet er en integrert dobbelgarasje plassert som en naturlig del av bygningsvolumet. Det er også intern inngang fra garasjen og inn til huset. På gårdsplassen er det også god plass til flere kjøretøy og biler.

Huset har terrassearealer i hver etasje som er strategisk plassert for å utnytte solen og den fantastiske utsikten. I hovedetasjen ligger en stor terrasse i direkte tilknytning til stue og kjøkken, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Adkomst via kjøkkensonen, gir gode muligheter for å nyte måltidene utendørs. Terrassen strekker seg rundt to sider av husveggen og har delvis takoverbygg med integrert belysning. Det er også lagt varmt- og kaldt vann under terrassen, hvis man ønsker å montere utekjøkken.

I andre etasje finnes en mer privat terrasse utenfor mastersoverom og bad, men også vendt med tanke på solen og utsikten. I samme etasje, over garasjen, er det også etablert en terrasse knyttet til stuen som ivaretar kveldssolen.

Ytterligere en terrasse i underetasjen med adkomst fra

praktikantdelen sant kjellerstuen. Terrassen slynger seg rundt to sider av huset og har to utganger samt trapp i terrenget fra gårdsplassen.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8726851

Formuesverdi primær

6.916.342,- for 2024

Formuesverdi sekundær

16.309.060,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert og avregnes etter faktisk forbruk. **Kommunale avgifter**
30.189,- for 2025

Eiendomsskatt

11.124,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm etter forbruk, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Opplysninger om faste kostnader fra selger:
TV/internett - Altibox: kr. 12.000,- pr. år.
Forsikring - Selger har betalt kr. 11.335,- pr. år. Tryg, fullverdi ink. naturskade og innbo.
Brøyting - Kr. 7254,- pr. år. (Selger opplyser om en økning på 3,3% neste sesong)
Ring, dørklokke og kameraovervåkning - 99.99 USD (Betalt til og med 16.juni 2027)
Homey smarthus - kr. 120,- pr. år.
Homely alarm - 2.400,- pr. år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

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 gitt 06.01.2021.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

Kjerneinformasjon

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/31/330/4:
27.11.2019 - Dokumentnr: 1424026 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 613620 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:31 Bnr:330 Snr:4

04.10.2022 - Dokumentnr: 1108943 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

01.01.2024 - Dokumentnr: 139337 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:31 Bnr:330 Snr:4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger - frittliggende småhusbebyggelse ved reguleringsplanen. Videre er eiendommen avsatt til boligformål, nåværende, ved kommuneplanen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Opplysninger fra selger vedr. brøyting:
Glabakkveien er privat vei, eid av Sameiet Generalsvingen. Det er ikke dannet noe veilag. De fleste av de som sokner til Glabakkveien har derfor spleiset på å brøyting i en rekke år. Brøytingen er beregnet slik at brøytekost av selve veien deles likt mellom de som sokner til veien, mens de som har stikkveier/ oppkjørsel - og som ønsker dette brøytet, slik det er for Glabakkveien 10, betaler dette i tillegg. Da Glabakkveien 10D også ønsket å måke plassen foran huset og derfor har noe mer oppkjørsel enn de andre i nr 10 oppkjørsel, betaler 10D litt mer av brøyting av stikkveien. Brøyteselskapet som er engasjert, og som administreres av Krister Andersen krister.andresen@gmail.com, er Vaktmersterkompaniet. Ettersom Glabakkveien 10 er seksjonert, er det opp til

seksjonseierne å avtale seg i mellom brøyting av innkjøringen.

Radonmåling

Selger informerer om at det lagt radonsperre i 2020. Men, det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen. I følge kart fra ngu.no er det moderat til lite forekomster i dette området. 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

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

Separat praktikantleilighet med 2 soverom i underetasjen med egen inngang. Leieinntekter i dag er kr. 12.000,- pr mnd + strøm

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

25 000 000,00 (Prisantydning)

25 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
625 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

626 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
643 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

25 626 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
25 643 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvirering 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.

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 nettannonсен 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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.

Kjerneinformasjon

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

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.

Eier

Henriette Sydnes Breilo
Stian Reidar Breilo

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,6% av salgssum.
I tillegg kommer følgende faste vederlag;
Kredittkostnad kr. 4.500,-.
Markedspakke kr. 30.000,-.
Oppgjørshonorar kr. 6.900,-.
Tilretteleggingsgebyr kr. 20.000,-.
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 samarbeidspartnere 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.

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>

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.



LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Anbefales på det varmeste!”

«Veldig fornøyd med alt. Meglers kompetanse , følte man ble godt tatt vare på. Mye man ikke vet, men alt ble forklart. Svarte alltid kjøpt på tlf, mail, mld hvis vi lurte på noe. Møtte opp når det trengtes. 110% fornøyd. Anbefales på det varmeste! Fotograf og takstmann, ekstra pluss!»

Tone Kjølstad

""alltid svart raskt på spørsmål."

Veldig fornøyd med prosessen, det har vært veldig ryddig. Kjempe fint at de meste foregår elektronisk. Megler har veiledet godt, alltid svart raskt på spørsmål, stilte opp på privat visning og jeg har følt meg godt tatt vare på. Fantastisk service!

Trude Ruud

"Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig."

Simen Grefsrud gjorde en strålende jobb med salg av huset vårt, og vi kunne ikke vært mer fornøyde. Simen er en grundig, tilgjengelig, entusiastisk, og ikke minst veldig hyggelig mann.

Linn Hemli Rosengren

"Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk."

Vi er svært imponert over Simen Grefsrud som eiendomsmegler. Fra første kontakt til avslutning av salget av vår bolig. Han lever opp til alle våre forventninger til navnet "proaktiv". Vi har solgt en del boliger gjennom tiden, men vi har aldri vært mer fornøyd med gjennomføring og service som denne gangen. Salget kan summeres i følgende ord: Profesjonelt, ivaretagende, proaktivt, effektivt og realistisk

Espen Steen

"Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell."

Megler var serviceinnstilt, ryddig og profesjonell. Han tok styring av papirmøllen gjennom hele prosessen. Fra første befaring inntil salget var gjennomført ble alt gjort uten forsinkelser.

Ivar Helge Fiksdal

"En veldig hyggelig og dyktig megler. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt."

Robert Skrolsvik

"En svært god opplevelse."

Vi trengte en megler som hadde trua på markedet og som hadde lyst til å selge. Simen viste seg å være motivert, og erfaren. Han var tydelig, ryddig, strukturert og skapte trygghet for oss som selger. En svært god opplevelse, og vi vil bruke Simen igjen.

Martine Halvorsen-Lothe

"Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert."

Da jeg aldri har solgt leilighet før, var det veldig viktig for meg å finne en megler som var flink til å kommunisere med meg hele veien. Jeg fant denne megleren i Simen. Han er veldig profesjonell og en utrolig flink eiendomsmegler som hele tiden holdt meg oppdatert. Jeg kan på det varmeste anbefale Simen Grefsrud. Takk for all hjelp Simen. Vi følte oss hele tiden svært godt ivaretatt og kunne ikke ha funnet en bedre megler.

Kjersti Enderli

“Punktlig til alle avtaler, vi stolte fullt og helt på Grefsrud.”

Anny Gunbjørg Næss Andersen

”

"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."

Eiendomsmegler
MNEF/Partner: Simen Grefsrud



Simen Grefsrud
Patrner/Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 450 07 094
E-post: sg@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

EN SJELDEN MULIGHET.

Simen Grefsrud har over 20 års erfaring som eiendomsmegler og er en av Romerikes mest erfarne. Simen var ferdig utdannet eiendomsmegler fra BI i 2000. Simen har vært en respektert eiendomsmegler over hele Romerike i sin karriere. Simen er idag medeier i Proaktiv Lørenskog, og har i tillegg vært fagansvarlig og bevillingshaver på kontoret i flere år.

Kontoret ble under Simens ledelse i 2018 tildelt årets kvalitetspris i kjeden. Som megler blir Simen omtalt, som seriøs, ryddig, pliktoppfyllende med en tett dialog med kunden for å tilfredstille deres ønsker. Simen har lang erfaring fra prosjektsalg, privatsalg og jobbet tett med store eiendomsutvikler.

Kanskje har du allerede lagt merke til denne eiendommen på Kjeller - høyt og solrikt plassert innerst i en rolig blindvei, med en storslått utsikt som få kan matche. En eiendom som virkelig representerer noe helt utenom det vanlige.

Med over 450 kvm, et moderne arkitektonisk uttrykk og en gjennomføringsgrad man sjelden ser, er dette en bolig som virkelig skiller seg ut på Romerike.

Boligen kan bl.a. skilte med to innganger til underetasjen, 2-roms utleiedel, fantastiske utearealer i hver etasje og en godt utstyrt dobbelgarasje.

Store vindusflater, imponerende volum, materialvalg av høy kvalitet og omfattende tekniske installasjoner - en bolig som ikke kan beskrives godt nok i kort tekst. Den må faktisk oppleves.

Eiendomsmegler MNEF/Partner:
Simen Grefsrud



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm **Område:** Kjeller

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

Eiendommen ligger høyt på Kjeller, i et attraktivt og solrikt område med en utsikt i særklasse. Kanskje har du allerede lagt merke til den fra veien når du kjører gjennom området, for dette er en eiendom som virkelig skiller seg ut på Romerike.

Med bil tar det ca. 4 min til Lillestrøm, 7 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 21 min til Oslo lufthavn. Sykkel og gangsti både til Lillestrøm og Skedsmokorset. Området passer derfor ypperlig for de som er interessert i å bo i nærheten av det meste, samtidig som man har fredelige bo-forhold.

Området har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud. Det er kort vei til fotballbaner, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, bowling, tennisanlegg og Sørumsfjord fritidsgård med ridesenter. Ønsker du treningsstudio, er det flere å velge mellom både i Lillestrøm og på Strømmen, som for eksempel SATS,



OFFENTLIG TRANSPORT

Vestengveien Linje 340	4 min 0.4 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 21.9 km
Oslo Gardermoen	26 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kjeller	17 min
Rema 1000 Åråsen Post i butikk	7 min 2.9 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	7 min
Vitusapotek Kjeller	18 min

SPORT

Skedsmovollen skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
Kjellervolla skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 2.8 km
Lillestrøm Arena	7 min
Sterkere Trening	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kjeller skole - Lillestrøm Kommune	10 min
Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	16 min



Sterkere, Fresh Fitness, Evo og Arena trening. Alt ligger innen få minutters bilkjøring. Videre kan du spille golf på Hauger golfbane ved Lillestrøm. Kort vei også til Marikollen skisenter med alpinbakke og lysløype samt Skedsmo ishall som kan tilby ishockey og kunstløp. En av Europas største og mest avanserte innendørs skialler "SNØ" legger ved Lørenskog stasjonsby og åpnet i 2020.

Et rolig turområde med gode gang- og sykkelstier tar deg ut

på tur i marka, eller en sykkeltur til Lillestrøm på 15 minutter. Lillestrøm har også asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva. Syklistenes Landsforeningen har kåret Lillestrøm til landets beste sykkelby fire ganger på rad. Ønsker du en større utfukt kan sykkelturen gå til Nebbursvollen friluftsbad et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m.

Nyere treningspark, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som gir treningsglede for både store og små.

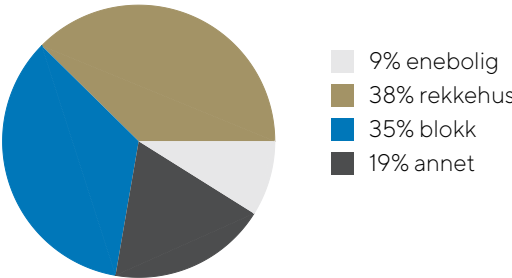
Kjeller Gård ligger i Johannes Nielsens vei og kan by på unike lokaler med høy standard og gjennomført kvalitet. Her finner du stuer og rom for alle anledninger - enten det er snakk om selskap, konferanser eller møter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Kjeller, Meny og Rema 1000 på Åråsen, Kiwi Holt Vestvollen og Rema 1000 Holt Vestvollen. Det er også kort avstand til McDonalds og Circle K, begge beliggende på Kjeller.

I Lillestrøm sentrum er det en rekke dagligvareforretninger, som Meny, Kiwi, Rema 1000 og Coop OBS. I sentrumskjernen av Lillestrøm har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Nyt en god italiensk inspirert middag på Olivia eller en deilig pastarett på Casa Mia. Mirabelle eller Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Stasjonen og Fuser Bar.

Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm, Skedsmokorset samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen

BOLIGMASSE



Storsenter på kun 10 minutter. Du finner også Skedsmokorset med bl.a. Skedsmo senter og den populære restauranten Firenze, kun ca. 6 min fra boligen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holtveien. Herfra tar det ca. 13 min til Lillestrøm bussterminal og togstasjon. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 25 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget hhv 10 og 12 min til Oslo S og Oslo lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Kjeller skole (1-10 trinn). Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Lillestrøm VGS og Skedsmo VGS, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Risløkka, Espira kunnskapsbyen og Kjeller barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Se kommunen sine nettsider for nærmere info om skoler og barnehager; <https://www.lillestrom.kommune.no/skole-og-utdanning/skoler-og-skolegrenser/> og <https://www.lillestrom.kommune.no/barnehage>

Bebyggelse

Attraktivt boligstrøk på Kjeller bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

SKOLER

Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	9 min 0.8 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	6 min 2.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 2.9 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	7 min 3.3 km

BARNEHAGER

Espira Kunnskapsbyen barnehage (1-5 år) 134 barn	6 min 0.5 km
Riisløkka barnehage (0-5 år) 183 barn	16 min 1.4 km
Kjeller barnehage (0-5 år) 131 barn	22 min 1.9 km



VEDLEGG

Tilstandsrapport



Enebolig m/hybel
Glabakkveien 10 D, 2007 KJELLER
LILLESTRØM kommune
gnr. 31, bnr. 330, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 451 m² BRA-i: 414 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 20.07.2026 Oppdragsnr.: 12123-1738 Eiendomsverdi ref nr: QG9727
Foretak: Norm AS Takstingeniør: Rune Kristoffersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

rune@norm.as

916 57 101



Glabakkveien 10 D, 2007 KJELLER

Gnr 31 - Bnr 330

3205 LILLESTRØM

Norm AS

Hvervenmoveien 45

3511 HØNEFOSS



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 byggregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Kjeller.

BEBYGGELSEN:
Enebolig med hybelleilighet er fra 2020 (ferdigattest gitt 06.01.2021)

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 520 m² med plant område for gårds plass/parkering og del av terrasse, ellers er tomt skrånende. Tomt er i hovedsak opparbeidet med asfaltert parkering, noe areal med singeldekke ved parkering og terrasser. Mot nord er det støttemur inn mot terreng av stablet granittblokker med levegg.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Enebolig m/hybel - Byggeår: 2020

UTVENDIG
Grunnmur for u-etasje er bygget som "passivmur", grunnmursystem med bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av isolert bindingsverk av tre. Mellom betong og bindingsverk er det plassert EPS isolasjonsplater, grafitt-EPS. Denne har betydelig større varmemotstand sammenlignet med vanlig EPS. Grunnmur uten tilbakefylling er i hovedsak kledd med trekledning utvendig, likt som 1- og 2. etasje.

Yttervegger over grunnmur består av 198 mm isolert bindingsverk med trekledning. Trekledningen består av royalimpregnert kledning fra Saga Wood i kombinasjon med royalimpregnert kledning fra Alvdal Skurlag. All kledning er skrudd med rustfrie skruer.

Vinduer og skyvedører fra Nordan i malt tre med 3-lags glass, og er aluminiums beslått utvendig, for enkelt vedlikehold. Vinduer som ikke har tilkomst i 2.etg, samt vinduer over ytterdør, har selvrensende glass utvendig.

Det er montert utvendig screens på de store vinduene i stuen, til kontoret, spisestuen og hovedsoverom. Screens styres fra brytere, men kan også inkluderes og automatiseres i smarthus-systemet.

Terrassedører fra kjøkken Skyvedører fra kjøkken, stue i kjeller og filmrom er fra Nordan i lik utførelse som vinduer.

2-fløyet ytterdør til hall (hoveddør) er spesiallaget, og levert av den norske leverandøren Ege Dører. Døren (bxh 2000 × 3000 mm) har integrert demper, karm i eik, heltre spiler panel på inn- og utside og 25 mm HC-terskel i merbau» Døren er utstyrt med smartlås fra Danalock, med separat touchpanel. Døren kan også låses opp manuelt med nøkkel. Danalock kan alternativt settes opp med GPS, Bluetooth eller annen type styring for smart-åpning og lukking sammen med Homey smarhub. Døren har separat tilleggs/ sikkerhetslås med nøkkel.

På bakkeplan foran hovedytterdør er det støp betongdekke på grunn. Plate har integrerte rister med fordypninger i plate, drenering mellom plate og asfaltdekke i gårds plass, samt at det er nedstøpte varmekabler i plate.

Ytterdør til hybel og snekkerbod/trimrom med dørblad i slett utførelse, dør levert av Harmonie, type Tønsberg.

Taket er oppført som trekonstruksjon med kombinasjon av saltak og valmtak med prefabrikkerte takstoler. Adkomst til loft via trappeluke i himling i gang 2. etasje. Tak over takstoler er bygget opp med vindtett duk, 48 mm lufting, impregnerte sutaksplater, sløyfer og lekter, og takstein.

Taket er tekket med Benders Carisma betongtakstein, fuglelister/luftelister ved takfot, mønebånd og nødvendige takbeslag. Spesialbygde takrenner tekket med PVC membranduk fra Protan. Nedløp i sort metall.

Terrasser:
Terrasse1. etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning på brystning, toppbeslag og glassfelter med stolper og håndløper i rustfritt stål. Mot nabo er det leवेgg i tre med liggende rekker i royalimpregnert tre. Terrasse 1. etasje, overbygget del, er lagt tilsvarende som terrasser for 2 etg. med Protan SE dekke, tilfarere og skrudde terrassebord, lagt med fall til nedløp i gulv. Det er lagt fram varmt og kaldt vann under hoved terrasse, i fall man ønsker å montere utekjøkken.

Terrasser 2. etasje med gulvkonstruksjon i tre med undergulv tekket med Protan PVC membranduker av type Protan SE, lagt med fall til nedløp i gulv og ført helt opp og over rekkverk. Nedløpsrør fra terrasse i sort metall, laget på utsiden av yttervegg. Over undergulv er det terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal skrud til trykkimpregnert rekker (tilfarere) lagt ned på membranduk. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning, toppbeslag og rekkverk i rustfritt stål.

Terrasse u-etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal.

Plasstøpt betongtrapp på terreng ned til terrasse/inngangsparti for hybelleilighet og u-etasje. Det er klargjort tilførsel og utsparing i trapp for varmekabel.

INNVENDIG
Overflater gulv, vegg og himling (egen beskrivelse for våtrom, sanitærrom og garasjerom): Gulv: Fliser i hall, gang/garderobe til garasjerom og teknisk rom. Gulvbelegg type Pirelli gummigulv i bod og avdeling u-etasje (potensiell hybel) med gang, wc, bod og snekkerbod/trimrom. Øvrige rom er det parkett i eik. Det er 1-stavs eikeparkett med synlig bredde 26 cm i 1.etg. og tilsvarende parkett med 18 cm

Beskrivelse av eiendommen

bredde i U-etg. og 2. etg.

Vegger:

I hovedsak malte slette vegger, samt at det spiler i tre/eik på veggpartier i stue i u-etasje. På høy yttervegg i stue i tilknytning til peis er det overflater av mikrosement, som et arkitektonisk uttrykk.

Himlinger:

Malt slette himlinger i alle rom.

Gulv på grunn og etasjeskillere: U-etasje er det støpt gulv på grunn (betong). Etasjeskiller mellom hybelleilighet og garasje er bygget med Armerte Siporex-dekkelementer, membran og 10 cm armert påstøp. Øvrige etasjeskiller bygget som trekonstruksjon.

Peis: I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med innsats fra Bellfires. Peis har avkast fra forbrenning ut gjennom yttervegg og gasstilførsel med røropplegg til skap montert på terrasse ved underetasjen med plass for 2 stk gassflasker. Peisen er integrert i boligens arkitektur, hvor vegg og peis har overflate med mikrosement og utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk.

Innvendig trapper:

Trapp til 2 etasje (trapp i hall) med midtstilt bæring i stål, heltre trinn i eik, rekkverk i glass med håndløper i eik og vegg i glass ut mot stue. Trapp til u-etasje har utførelse i eik med tette trinn og håndløper på vegg.

Innerdører er levert av Harmonie, type slett, kompakt med dempelist. Dørene til hybelleilighet, til potensiell hybel og til filmrom er brann/lyd-dør type E130/35.

Lyd/ filmrom 2. etasje er lydisolert mot øvrige rom i huset. Det er lagt et omfattende nettverk av stikk og høytalerpunkter i vegger og tak. Det er lagt separate trekkerør direkte/kontinuerlig fra filmrommet og ned til hovedsikringsskap om ønskelig å installere for eksempel skilletrafo for hifi-utstyr.

Potensiell hybel:

Trimrom/snekkerbod i u-etasje har separat inngangsdør og er forberedt for å bygge hybel, der det i naborommets store bod er forberedt for å bygge bad. Her ligger det klart vann og avløp. Det er lagt fram lokalt fordelingsskap for vann samt rikelig med stikk/ trekkerør inkl for kjøkken.

Garderober:

Walk-in garderobe for ytterklær og sko ved inngangsparti. Her er også direkte tilkomst til garasje. Stor walk-in garderobe i 2.etg – sammen med master bad og soverom. De fleste soverom har montert garderobeskap.

Garasje:

Garasjen er integrert i bygningskroppen, er isolert og utført med brannskillende konstruksjoner mot boligdelen. Overflater med flislagt gulv beregnet for garasje, sokkelflis på vegg og malte vegger og himling. Innredning med skaper, verktøyskap, benk med vask, oppheng for verktøy etc.

Gulv med vannbåren varme og fall mot port. På utsiden av port er det drens-renne med varmekabel. For ventilering av garasjerom er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling, som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling.

Garasjeporten er type isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Man kan også programmere åpning av garasjeport basert på GPS, bluetooth-signal og tilsvarende gjennom smarthussystemet Homey. Dette er ikke implementert pr i dag.

Det er montert 2 stk 35 A elbilladere i garasje, samt rikelig med stikk. og lamper i tak. Eget sikringsskap for garasje. Betonggulv har slakt fall fra innerst i garasje og ut mot port.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom m/toalett 2. etasje:

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger malt slett himling. Innredning med slette fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate med nedfelt vask i kompositt og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det vegghengt toalett med innbygd sisterne. Vaskerom er forberedt for å sette inn dusj.

Bad 2. etasje (bad for hovedsoverom)

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og veggpartier med spilekledning i eik. Malt slett himling med downlights. Utstyrt med benkeinnredning med heltre benkeplate i eik med 2 stk servanttopper og underskap, frittstående badekar og dusjnisje med fast dusjvegg. 2 stk håndkletørker på vegg.

Bad u-etasje:

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og malt slett himling med downlights. Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med fast vegg.

Bad hybel underetasje:

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger og malt slett himling Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Overskap på vegg over vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning er levert av JKE kjøkken med slette fronter og glass i dører på noen overskap.. Benkeplate i kompositt stein med underlimt kjøkkenvask. Kjøkkenøy er det benkeplate i Corian. Integrert stikk, USD og trådløslader i benkeplate. Integrert stekeovn med pyrolyse samt kombinert stek/ mikro og varmeskuff. Begge merke Siemens. Samsung frys- og kjøleskap. 2 stk integrerte Miele oppvaskmaskiner. 90 cm + 30 cm induksjonstopper i kjøkkenøy fra Siemens. Sentralstøvsuger av sug i sokkel.

Takmontert avtrekksvifte med separat montert viftemotor for lavere støy.

Kjøkken hybelleilighet:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, takhøyde skap og laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål. Integrert stekeovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator i underkant av overskap med utkast ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 1. etasje:

1-stavs parkett i eik på gulv, malte slette vegger og himlinger. Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

Toalettrom 2. etasje (for hovedsoverom):

Flislagt på gulv, fliser på vegg i kombinasjon med spilepanel og slett himling med downlights. Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

Toalettrom underetasje (avdeling med trim/snekkerbod:

Belegg på gulv, malt slett vegg og himling. Utstyrt med toalett (vask i gang).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) system fra fordelingsskap i vegg. Avløpsrør i plast.

Egen varmtvannsbereder på ca 120 liter for hybelleilighet. Varmtvann til øvrig bolig leveres fra bereder tilknyttet varmepumpe for sentralvarmeanlegg, samt at det er bereder på ca 200 liter i tillegg, for ytterligere kapasitet på varmtvann om det skulle være behov.

Ventilasjon: Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i bolig med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på loftet. Aggregatene er styrt fra tablå på kjøkken (for 1.etg og 2.etg) og teknisk rom (for underetasjen). Aggregatene kan også styres med app om ønsket, da de er kablet som boligens data-ruter. Aggregatene er utstyrt med tidsur, som minner om filterskift på aggregatene. Anbefalt filterbytte er 2 ganger årlig. Aggregatene er også utstyrt med mulighet for tilleggsvarme på tilluften.

Oppvarming:

Boligen har vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med grunnboret brønn. Anlegget er dimensjonert for helårs oppvarming av boligen og produksjon av varmt tappevann.

Varmeanlegget består av energibrønn, NIBE bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder, fordelingsskap i hver etasje, røropplegg for gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom. Termostater kan reguleres manuelt, men også settes opp med funksjonalitet som nattsinking, og styres via app om ønskelig. NIBE varmepumpen kan styres basert på forskuttet strømpris, og fjernstyres med app.

Det er plassert et kjøleaggregat i gangen ved trapp i 2. etasje, som

kjører bergvarmen i revers. Denne har ikke tilstrekkelig kapasitet til å kjøle ned hele bolig, men begrenser oppvarmingen noe på varme dager.

Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset, som ved inngangsparti i hall og flere bad, men eier opplyser at vannbåren varme gir tilstrekkelig varme i gulvene.

Elektrisk anlegg og utstyr:

Utvendig strøminntak skap plassert ved siden av inngangsparti. Stort hovedsikringsskap i teknisk rom, med underfordelingsskap flere steder i boligen. Hybelleiligheten har egen seriemåler for strømforbruk.

Opplyst av eier:

Det er lagt et stort antall stikk i alle rom, langt over minstestandard, for å tilrettelegge for mulig enere montasje av f.eks markiser, kjøleaggregat, endring på innredning etc. Det er montert ringeklokke og kamera overvåkning fra Ring. Det er ringeklokker innvendig i alle etasjer, men også mulighet for varsling på app på telefon.

Det er lagt SG downlights i de fleste rom i huset, alternativt spots på skinne og andre fastmonterte lyspunkter. Utstrakt bruk av downlights også utvendig, med en rekke soner som styres separat. Alle downlights og spotligts er dimbare. Utvendig belysning på gjerde langs hele oppkjørsel forsynes med strøm fra 10D. Med unntak av leiligheten, er alle brytere i huset levert av Fibaro. Disse kan styres manuelt men også integreres og styres av smarthussystemet. Smarthus-hub fra Homey.

Smarthus-hub fra Homey kan styre screens, lys, varme, alarm, lås – men også andre elektriske apparater så lenge disse er klargjort for de aktuelle kommunikasjons-standarder. Oppsett, funksjonalitet og automatisering er opp til kjøper, og selger leverer eller garanterer ikke en automatisering og styring, blant annet fordi dette avhenger av kjøpers implementering og abonnering av smarthus Homey. Teknisk utstyr som er installert er utført med tanke på integrering i smarthus-system.

Sentralstøvsuger:

Høykapasitets sentralstøvsuger plassert i teknisk rom, med integrerte slanger i hver etasje (som trekker seg inn i rørene i veggen), inkludert separate håndholdte avsug montert på kjøkken, vaskerom og garasje. I tillegg montert avsug i sokkel på kjøkken i 1. etasje. i Det er montert innbruddsalarm og brann/røykvarsling fra Homely, som følger med. Det er opp til kjøper å tegne abonnement, men tekniske installasjoner følger uansett med.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt, eier opplyser at den består av løsmasser (stedlig fast grunn).
Eier opplyser at før oppføring av bolig ble det utført grunnundersøkelser.

Terrang rundt bolig er arrondert slik at det er fall på overflater bort fra grunnmur, samt at det fylt opp med drenerende masser i byggegropp, inntil grunnmur og under terrasse ved kjøkken. Det er drenert rundt grunnmur.

Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningen er av plast (PE).

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

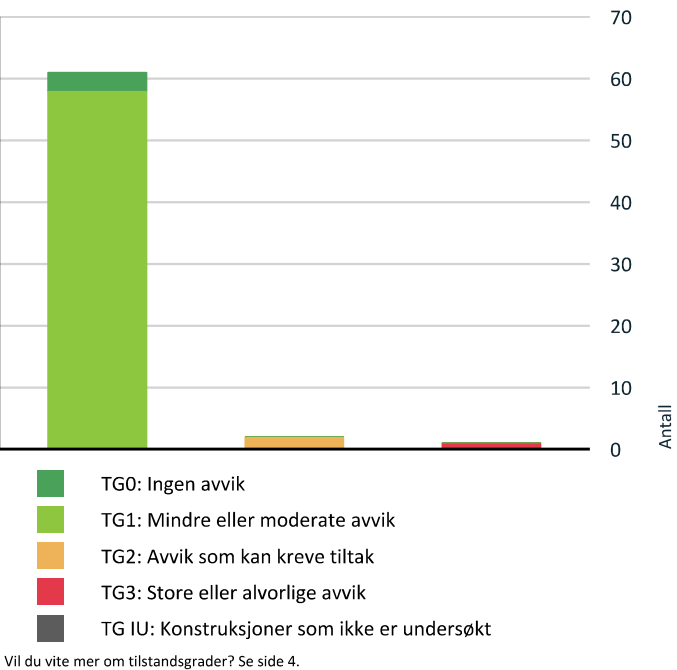
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig m/hybel

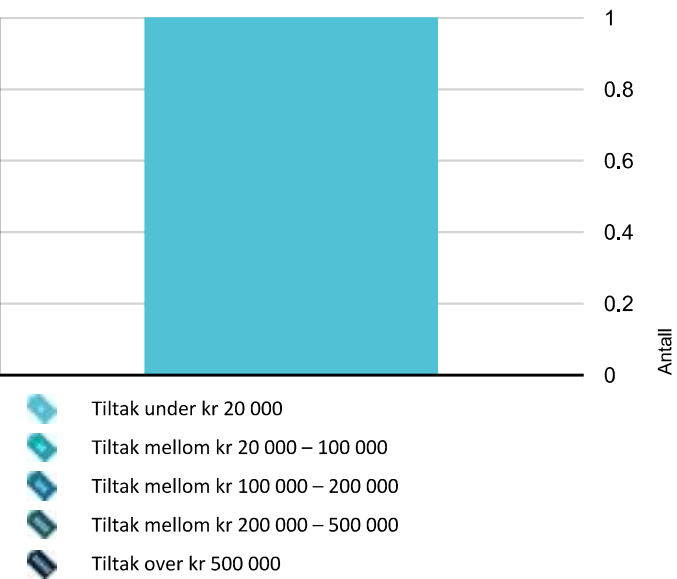
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse/gangområde u-etasje [Gå til side](#)

Innvendig > Gulv i garasje [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL



Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigattest er gitt 6.1.2021

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Nytt bygg fra 2020

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Benders Carisma betongtakstein, fuglelister/luftelister ved takfot, mønebånd og nødvendige takbeslag. Taktekking er observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMSkrav og interne sikkerhetsrutiner.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Spesialbygde takrenner tekket med PVC membranduk fra Protan. Nedløp i sort metall.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er oppført som trekonstruksjon med kombinasjon av saltak og valmtak med prefabrikkerte takstoler. Adkomst til loft via trappeluke i himling i gang 2. etasje. Tak over takstoler er bygget opp med vindtett duk, 48 mm lufting, impregnerte sutaksplater, sløyfer og lekter, og takstein.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger består av 198 mm isolert bindingsverk med utvendig vindtetting, luftespalte og utvendig trekledning. Innvendig er det påforing, dampsperre og platekledning/gips. Vegger i u-etasje i isolert bindingsverk med isolasjonsplater og sprøytebetongmur utvendig. Mot det fri er vegger betongmur kledd med trekledning, likt øvrige etasjer. Trekledningen består av royalimpregnert kledning fra Saga Wood i kombinasjon med royalimpregnert kledning fra Alvdal Skurlag. All kledning er skrudd med rustfrie skruer (opplyst av eier).

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Nordan vinduer, terrassedører og skyvedørsfelter har utførelse i malt tre med 3-lags isolerglass, og er aluminiums beslått utvendig. Vinduer som ikke har tilkomst i 2. etg, samt vinduer over ytterdør, har selvrensende glass utvendig.

Det er montert utvendig screens på de store vinduene i stuen, til kontoret, spisestuen og hovedsoverom. Screens styres fra brytere, men kan også inkluderes og automatiseres i smarthus-systemet.



Ytterdører

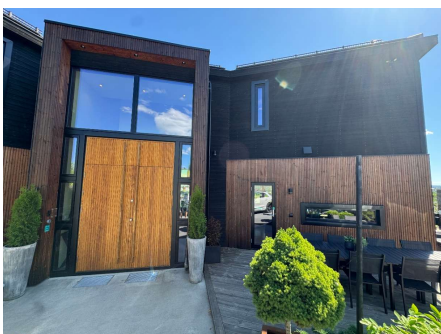
Beskrivelse

2-fløyet ytterdør til hall (hoveddør) er spesiallaget, og levert av den norske leverandøren Ege Dører. Døren (bxh 2000 x 3000 mm) har integrert demper, karm i eik, heltre spiler panel på inn- og utside og 25 mm HC-terskel i merbau» Døren er utstyrt med smartlås fra Danalock, med separat touchpanel. Døren kan også låses opp manuelt med nøkkel. Danalock kan alternativt settes opp med GPS, Bluetooth eller annen type styring for smart-åpning og lukking sammen med Homey smarthus. Døren har separat tilleggs/ sikkerhetslås med nøkkel.

På bakkeplan foran hovedytterdør er det støp betongdekke på grunn. Plate har integrerte rister med fordypninger i plate, drenering mellom plate og asfaldtekke i gårds plass, samt at det er nedstøpte varmekabler i plate.

Ytterdør til hybel og snekkerbod/trimrom med dørblad i slett utførelse, dør levert av Harmonie, type Tønsberg.

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasser 2. etasje med gulvkonstruksjon i tre med undergulv tekket med tekket med Protan PVC membranduk, lagt med fall til nedløp i gulv. Nedløpsrør i sort metall. Over undergulv er det terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal skrud til trykkimpregnert rekker (tilfarere) lagt ned på membranduk. Rakkverk i tre med royalimpregnert kledning, toppbeslag og rekkverk i rustfritt stål.



Dør fra bad hovedsoverom



Terrasse kino-rom

Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasser 1. etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal. Rekkverk i tre med royalimpregnert kledning på brystning, toppbeslag og glassfelter med stolper og håndløper i rustfritt stål. Mot nabo er det levegg i tre med liggende rekker i royalimpregnert tre. Det er lagt fram varmt og kaldt vann under hoved terrasse, i fall man ønsker å montere utekjøkken.



Markplatting utenfor kjøkken

Terrasse/gangområde u-etasje

Beskrivelse

Terrassegulv u-etasje med bjelkelag/gulvkonstruksjon i trykkimpregnert tre, lagt an på singelpute på grunn med terrassebord type royalimpregnerte fra Møre Royal.

Vurdering av avvik:

- Gulv har noe retningsavvik. Anlegg for gulvbjelker er lagt helt ut på ytterkant av oppfylte singelmasser, noe som fører til at det kan bli noe setninger.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- For å rette opp gulv og stabilisere fundamentering bør det vurderes å flytte anlegg/underlag for gulvbjelker litt inn på fylling, slik at det blir stabilt anlegg.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport



Høyde fra gulv til terreng, samt skrånende terreng på utsiden av rekkverk utløser krav til rekkverk.



Mindre retningsavvik i ytterkant av gulv

Utvendige trapper

Beskrivelse

Plasstøpt betongtrapp på terreng ned til terrasse/inngangsparti for hybelleilighet og u-etasje. Det er klargjort tilførsel og utsparing i trapp for varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
- Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv (egen beskrivelse for våtrom, sanitærrom og garasjerom):
Fliser i hall, gang/garderobe til garasjerom og teknisk rom.
Gulvbelegg type Pirelli gummigulv i bod og avdeling u-etasje (potensiell hybel) med gang, wc, bod og snekkerbod/trimrom.

Tilstandsrapport

Øvrige rom er det parkett i eik. Det er 1-stavs eikeparkett med synlig bredde 26 cm i 1.etg. og tilsvarende parkett med 18 cm bredde i u-etasje og 2. etasje

Parkett Partner har levert og montert parkett i alle etasjer. Gulv i underetasje ligger flytende på støpt såle, i andre etg ligger parkett flytende på gulvspan, mens parketten i 1.etg er limt til spesialgips, som igjen er skrudd til gulvspan.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Overflater vegg (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom): I hovedsak malte slette vegger, samt at det spiler i tre/eik på vegg partier i stue i u-etasje. I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med mikrosement på overflate, som utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk. Malt slette himlinger i alle rom.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
U-etasje er det støpt gulv på grunn (betong). Etasjeskiller mellom hybelleilighet og garasje er bygget med Armerte Siporex-dekkelementer, membran og 10 cm armert påstøp. Øvrige etasjeskiller bygget som trekonstruksjon.

Radon

Beskrivelse
Det foreligger ferdigattest, som forutsetter at tiltak mot Radon er iht krav i teknisk forskrift.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Bolig har ikke pipe/skorstein. I sone mellom stue og spisestue/kjøkken er det gasspeis med innsats fra Bellfires. Peis har avkast fra forbrenning ut gjennom yttervegg og gasstilførsel med røropplegg til skap montert på terrasse ved underetasjen med plass for 2 stk gassflasker. Peisen er integrert i boligens arkitektur, hvor vegg og peis har overflate med mikrosement og utgjør et sentralt element i rommet. Vegg i mikrosement er tatt igjen også i stuens høyeste vegg som et arkitektonisk uttrykk.



Skap i metall for gassbeholdere, montert på yttervegg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Grunnmur med utvendig betongmur (sprøytebetong), isolasjonsplater og innvendig isolert bindingsverk.

Tilstandsrapport

Det er foretatt hullboring i bod i u-etasje under kjøkken. Det ble ikke påvist unormale forhold i bunnsvill på innvendig trevegg. Måling utført med fuktmåler med pigger inn i trevirke.



Måling i bod, som er tilrettelagt for å bygges om til bad, vegg i vegg med snekkerbod/trimrom.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til 2 etasje med midtstilt bæring i stål, heltre trinn i eik, rekkverk i glass med håndløper i eik og vegg i glass ut mot stue. Trapp til u-etasje har utførelse i eik med tette trinn og håndløper på vegg.



Trapp til gang 2. etasje

Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører er levert av Harmonie, type slett, kompakt med dempest. Dørene til hybelleilighet, potensiell hybel og til filmrom er brann/lyd-dør type EI30/35.

Garasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasjen er integrert i bygningskroppen.
Garasjen er isolert og utført med brannskillende konstruksjoner mot boligdelen.
Overflater med flislagt gulv beregnet for garasje, sokkelflis på vegg og malte vegger og himling.
Innredning med skaper, verktøyskap, benk med vask, oppheng for verktøy etc.

Garasjen har vannbåren varme i gulv, og utvendig drems-renne med varmekabel. For ventilering av garasjerom er det montert både fuktstyrt vifte på vegg samt at portens øvre seksjon har luftestilling, som basert på fuktforskjell inne og ute går i luftestilling.

Garasjeporten er levert som isolert leddport med elektrisk portåpner, levert av Hörmann. Porten åpnes med fjernkontroll, fra app, eller bryter innvendig i huset. Man kan også programmere åpning av garasjeport basert på GPS, bluetooth-signal og tilsvarende gjennom smarthussystemet Homey. Dette er ikke implementert pr i dag.

Det er montert 2 stk 35 A elbilladere i garasje, samt rikelig med stikk. og lamper i tak. Eget sikringsskap for garasje.



Gulv i garasje

Beskrivelse

Betonggulv har slakt fall fra innerst i garasje og ut mot port.

Vurdering av avvik:

- Det er flatt gulv i område ved dør fra garasjerom og inn til bolig, og det kan oppstå noe vannansamling i område ved dør, dersom det er mye avrenning fra bil etc.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt svabre bort vann til utvendig drems-renne, når det er behov. Alternativ må det avrettes med fall fra område ved dør til portåpning.



Flatt gulv i område ved dør inn til bolig.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har utførelse fra byggeår.



2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger malt slett himling.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Fall på gulv til sluk ved vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerom har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med slette fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate med nedfelt vask i kompositt og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Videre er det vegghengt toalett med innbygd sisterne. Vaskerom er forberedt for å sette inn dusj.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

2. ETASJE > VASKEROM M/TOALETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er boret hull i vegg i bod mot vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet har utførelse fra byggeår.



2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av **GLABAKKVEIEN 10D**

Tilstandsrapport

tetthet for våtrom.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og veggpartier med spilekledning i eik. Malt slett himling med downlights.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med fall til sluk under badekar og i dusjnisse er det nedsenket gulv med ensidig fall til rennesluk.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast. Rennesluk i dusj og vanlig sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyrt med benkeinnredning med heltre benkeplate i eik med 2 stk servanttopper og underskap, frittstående badekar og dusjnisse med fast dusjvegg. 2 stk håndkletørker på vegg.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

2. ETASJE > BAD FOR HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er boret hull i vegg i soverom mot dusj i bad, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet har utførelse fra byggeår.



UNDERETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

UNDERETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malt slett himling med downlights.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med slakt fall fra gulv ved dør til gulv mot dusjnisje. I dusjnisje er det nedsenket gulv med fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast i dusj.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisje med fast vegg.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er boret hull i vegg i bod mot vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.



HYBEL UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet har utførelse fra byggeår.

Tilstandsrapport



HYBEL UNDERETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest med kontroll erklæringer, som betinger at det er utført uavhengig kontroll av tetthet for våtrom.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malt slett himling.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagte gulv med vannbåren gulvvarme. Gulv med slakt fall fra gulv ved dør til gulv mot dusjhjørne. I dusj er det nedsenket gulv med fall til sluk.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Bad har membransjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og sluk i plast i dusj.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Overskap på vegg over vaskemaskin.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

Tilstandsrapport

HYBEL UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er boret hull i vegg i soverom mot servantinnredning, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN OG SPISESTUE

Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning levert av JKE kjøkken med slette fronter og glass i dører på noen overskap.. Benkeplate i kompositt stein med underlimt kjøkkenvask. Kjøkkenøy er det benkeplate i Corian. Integrert stikk, USD og trådløslader i benkeplate. Integrert stekeovn med pyrolyse samt kombinert stek/ mikro og varmeskuff. Begge merke Siemens. Samsung frys- og kjøleskap. 2 stk integrerte Miele oppvaskmaskiner. 90 cm + 30 cm induksjonstopper i kjøkkenøy fra Siemens.



1. ETASJE (HOVEDPLAN) > KJØKKEN OG SPISESTUE

Avtrekk

Beskrivelse
Takmontert avtrekksvifte med separat montert viftemotor for lavere støy.

Tilstandsrapport



HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/YTTERDØR

Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, takhøyde skap og laminat benkeplate med kjøkkenvask i stål. Integrert stekeovn, kjøl/fryseskap, induksjon koketopp og oppvaskmaskin.



HYBEL UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/YTTERDØR

Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator i underkant av overskap med utkast ut.



TOALETTROM

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
1-stavs parkett i eik på gulv, malte slette vegger og himlinger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

1. ETASJE (HOVEDPLAN) > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Flislagt på gulv, fliser på vegg i kombinasjon med spilepanel og slett himling med downlights.

2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med vegghengt toalett og servant på vegg.

2. ETASJE > TOALETTROM FOR HOVEDSOVEROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Belegg på gulv, malt slett vegg og himling.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med toalett (vask i gang).

UNDERETASJE > TOALETTROM (BOD M/TOALETT)

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjon og tilluft via spalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) system fra fordelingsskap i vegg.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i bolig med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom og på loftet. Aggregatene er styrt fra tablå på kjøkken (for 1.etg og 2.etg) og teknisk rom (for underetasjen). Aggregatene kan også styres med app om ønsket, da de er kablet som boligens data-ruter. Aggregatene er utstyrt med tidsur, som minner om filterskift på aggregatene. Anbefalt filterbytte er 2 ganger årlig. Aggregatene er også utstyrt med mulighet for tilleggsvarme på tilluften.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Egen varmtvannsbereder på ca 120 liter for hybelleilighet. Varmtvann til øvrig bolig leveres fra bereder tilknyttet varmepumpe for sentralvarmeanlegg, samt at det er bereder på ca 200 liter i tillegg, for ytterligere kapasitet på varmtvann om det skulle være behov.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppført med vannbårent oppvarmingssystem basert på bergvarme, med grunnboret brønn, plassert under gruset parkeringsplass ved siden av huset. Anlegget er dimensjonert for helårs oppvarming av boligen og produksjon av tappevann.

Varmeanlegget består av energibrønn, NIBE bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder, samt tilleggsbereder for ytterligere kapasitet på varmtvann, vannbårent fordelingssystem med fordelingsskap i hver etasje, gulvvarme, Roth elektronisk styringssystem og Roth termostater i alle rom, sirkulasjonspumpe og ekspansjonssystem. Termostater kan reguleres manuelt, men også settes opp med funksjonalitet som nattsinking, og styres via app om ønskelig. NIBE varmepumpen kan styres basert på forskuttet strømpris, og fjernstyres med app.

Det er plassert et kjøleaggregat i gangen i 2. etasje, som kjører bergvarmen i revers. Denne har ikke tilstrekkelig kapasitet til å kjøle ned hele bolig, men begrenser oppvarmingen noe på varme dager.

Det ligger tilleggs varmekabler i en rekke flislagte rom i huset, som ved inngangsparti i hall og flere bad, men eier opplyser at vannbåren varme gir tilstrekkelig varme i gulvene.

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.

Beskrivelse

Utvendig strøminntak skap plassert ved siden av inngangsparti. Stort hovedsikringsskap i teknisk rom, med underfordelingsskap flere steder i boligen. Hybelleiligheten har egen seriemåler for strømforbruk. Opplyst av eier: Det er lagt et stort antall stikk i alle rom, langt over minstestandard, for å tilrettelegge for mulig enere montasje av f.eks markiser, kjøleaggregat, endring på innredning etc. Det er montert ringeklokke og kamera overvåkning fra Ring. Det er ringeklokker innvendig i alle etasjer, men også mulighet for varsling på app på telefon.

Det er lagt SG downlights i de fleste rom i huset, alternativt spots på skinne og andre fastmonterte lyspunkter. Utstrakt bruk av downlights også utvendig, med en rekke soner som styres separat. Alle downlights og spotligts er dimbare. Utvendig belysning på gjerde langs hele oppkjørsel forsynes med strøm fra 10D. Med unntak av leiligheten, er alle brytere i huset levert av Fibaro. Disse kan styres manuelt men også integreres og styres av smarthusystemet. Smarthus-hub fra Homey.

Smarthus-hub fra Homey kan styre screens, lys, varme, alarm, lås – men også andre elektriske apparater så lenge disse er klargjort for de aktuelle kommunikasjons-standarder. Oppsett, funksjonalitet og automatisering er opp til kjøper, og selger leverer eller garanterer ikke en automatisering og styring, blant annet fordi dette avhenger av kjøpers implementering og abonnering av smarthus Homey. Teknisk utstyr som er installert er utført med tanke på integrering i smarthus-system.

Tilstandsrapport



10.1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse
Sentralstøvsuger:
Høykapasitets sentralstøvsuger plassert i teknisk rom, med integrerte slanger i hver etasje (som trekker seg inn i rørene i vegg), inkludert separate håndholdte avsug montert på kjøkken, vaskerom og garasje. I tillegg montert avsug i sokkel på kjøkken i 1. etasje.

10.1 Boligalarm

Beskrivelse
Det er montert innbruddsalarm og brann/røykvarsling fra Homely, som følger med. Det er opp til kjøper å tegne abonnement, men tekniske installasjoner følger uansett med.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ikke undersøkt, eier opplyser at den består av løsmasser (stedlig fast grunn).

10.1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er utført fuksikring av grunnmur og det er lagt drenering rundt grunnmur med tilbakefylling.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur for u-etasje er bygget som "passivmur", grunnmursystem med bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av isolert bindingsverk av tre. Mellom betong og bindingsverk er det plassert EPS isolasjonsplater, grafitt-EPS. Denne har betydelig større varmemotstand sammenlignet med vanlig EPS
Kjellermur uten tilbakefylling er i hovedsak kledd med trekledning utvendig, likt øvrige etasjer.

10.1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eier opplyser at før oppføring av bolig ble det utført grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport

Terreng rundt bolig er arrondert slik at det er fall på overflater bort fra grunnmur, samt at det fylt opp med drenerende masser i byggegropp, inntil grunnmur og under terrasse ved kjøkken.

10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Vann og avløp er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningen er av plast (PE).

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
 - Utvendig trapp benyttet som adkomst for bolig skal ha håndløper/gelender på ene siden av trapp.

- Konsekvens/tiltak**
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
 - Håndløper må monteres for å lukke avviket.

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

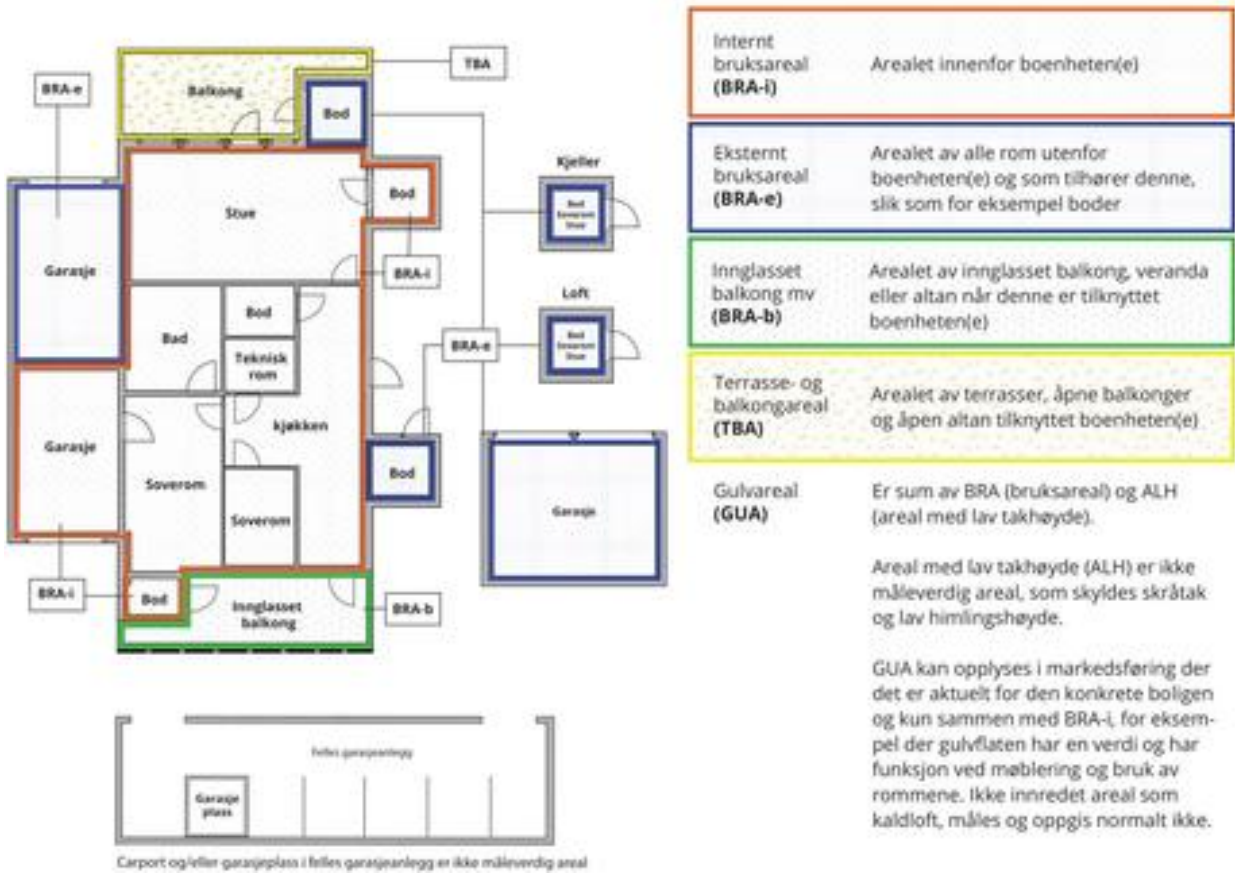
Hva er måleverdig areal?

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?](#)

Arealer

Enebolig m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (hovedplan)	131	37		168	
2. etasje	107			107	
Underetasje	129			129	
Hybel underetasje	47			47	
SUM	414	37			
SUM BRA	451				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (hovedplan)	Hall m/trapp, gang/garderobe-garasje, gang 2, toalettrom, stue/kontor, stue, kjøkken og spisestue	Garasje	
2. etasje	Gang m/trapp og mesanin, bod, vaskerom m/toalett, soverom/trimrom, lyd/filmrom, gang/garderobe, hovedsoverom, bad for hovedsoverom, toalettrom for hovedsoverom		
Underetasje	Gang m/trapp, bod, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, gang m/vask, toalettrom (bod m/toalett), bod (klargjort for bad), hobbyrom/snekkerbod		
Hybel underetasje	Stue/kjøkken m/ytterdør, soverom 1, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ferdigattest gitt 06.01.2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
29.6.2026	Rune Kristoffersen			Takstingeniør			
	Henriette Sydnæs Breilo			Kunde			
	Stian Reidar Breilo			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	31	330		4	519.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Glabakkveien 10 D							
Hjemmelshaver							
Breilo Henriette Sydnæs, Breilo Stian Reidar							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei							
Privat vei							
Tilknytning vann							
Offentlig med privat stikkledning							
Tilknytning avløp							
Offentlig med privat stikkledning							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2026	
2	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Glabakkveien 10D, 2007 KJELLER	
Dato for energimerking 20.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-322768
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300725334
Gårdsnummer 31	Bruksnummer 330
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2000	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 451,0 m²	Oppvarmet bruksareal 451,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 99,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 106,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 48 127 kWh
--	---



Glabakkveien 10D, 2007 KJELLER

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Glabakkveien 10D, 2007 KJELLER

Tiltak
Tiltak utendørs
Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.
Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.
Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.
Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.
Brukertiltak
Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennr om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.
Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.
Tiltak 8: Vask med fulle maskiner Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Glabakkveien 10D, 2007 KJELLER

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Glabakkveien 10D

Glabakkveien 10D

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

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.

5,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 726851

Informasjon om selger

Selger

Breilo, Stian Reidar

Selger

Breilo, Henriette Sydnæs

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

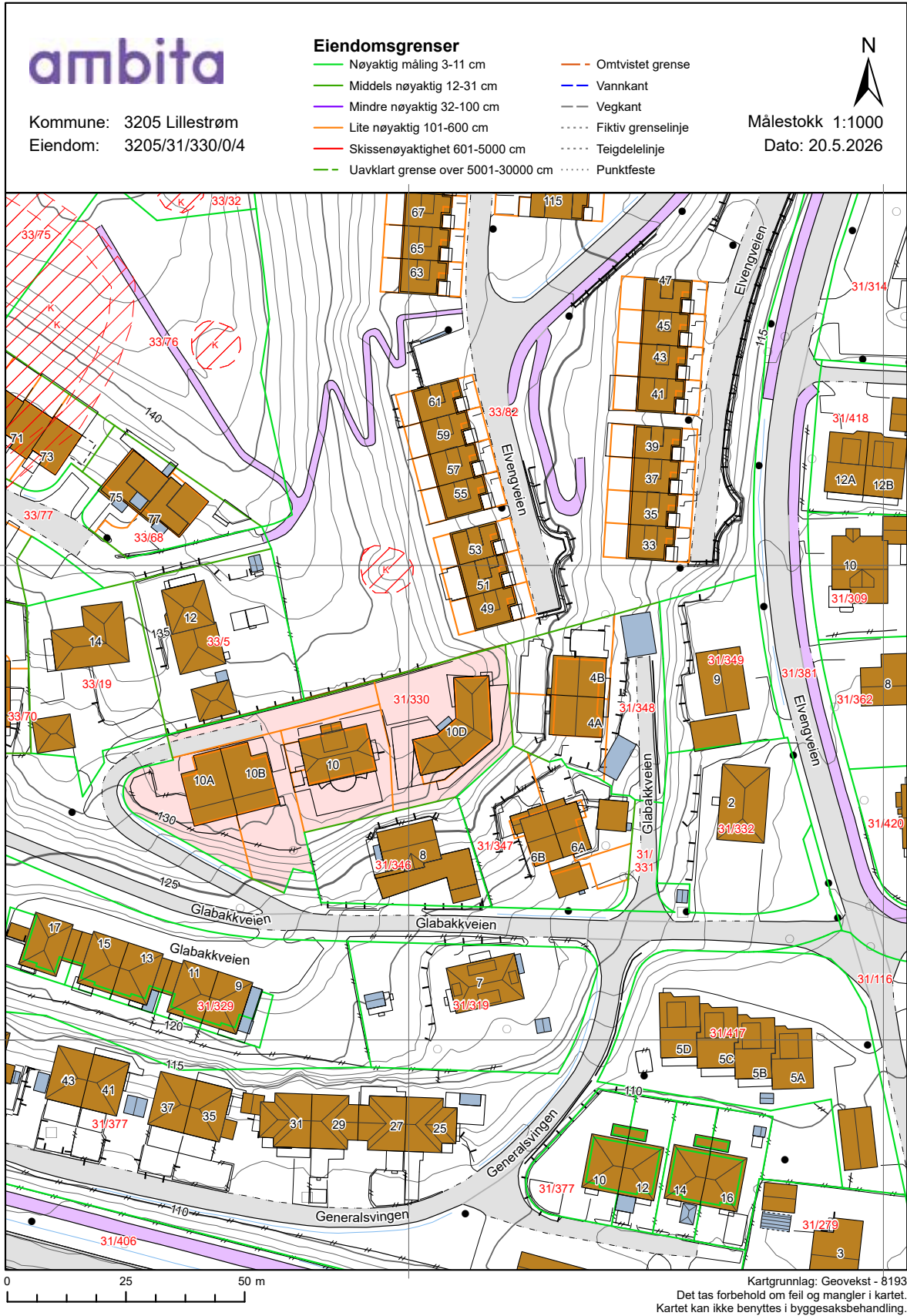
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84907561

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stian Reidar Breilo	2026-07-06	Henriette Sydnæs Breilo	2026-07-06
Identification		Identification	
 Stian Reidar Breilo		 Henriette Sydnæs Breilo	



Lillestrøm
kommune
Byggesak by

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Vår ref.:
BYGG-20/01379-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.01.2021

31/330, Glabakkveien 10, Ferdigattest for nybygg bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 31 / 330 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: Stian Reidar Breilo
Tiltaket gjelder: Nybygg enebolig
BRA nytt: 503,1 m²
BYA nytt: 223,7 m²
Grad av utnytting: 28,5 % BYA (hele tomten)
Antall nye boenheter: 1 boenhet

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg enebolig.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 16.01.2019. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett

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

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

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg enebolig mottatt 09.12.2020 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 22.12.2020.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr.4, datert 09.12.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

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

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Andre opplysninger

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

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

Gebyrer

Tilknytningsavgift og årsavgift

Tilknytningsavgift (engangsavgift) og årsavgift for vann og kloakk beregnes etter gjeldende satser jf. Forskrifter for vann- og avløpsgebyrer fastsatt av Lillestrøm kommunestyre.

Med hilsen

Randi Skjelle
Seksjonsleder

Therese Bals Borge
Overingeniør
theresebals.borge@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
Stian Reidar Breilo

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 nærområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



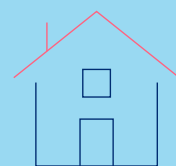
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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:
Glabakkveien 10D, 2007 KJELLER, Gnr. 31, bnr. 330, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260085
Megler: Simen Grefsrud, mobil: 45007094, e-post: sg@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ 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 gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



Simen Grefsrud

Partner/ Eiendomsmegler
MNEF
450 07 094
sg@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

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