

PROAKTIV

Perfekt familiebolig
på Røykås, i rolig blindvei
nære marka

Gode leieinntekter, vakker tomt
og romslig dobbelgarasje



SØNNAVEIEN 67



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: Sønnaveien 67, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 621, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 10.750.000,-

Omkostninger: 287.740,-

Totalpris: 11.037.740,-

Kommunale avgifter: 23.081,- + eiendomsskatt

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Soverom: 4

BRA: 271 m²

BRA-i: 226 m²

Garasje/Parkering: Frittliggende dobbelgarasje på med elbil-lader. Øvrig parkering på steinbelagt gårds plass.

Tomt: 757.5 m²

INNHold

2	5	6	16
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Stue og kjøkken
26	28	32	34
Bad og wc	Soverom	Gang	Vaskerom
37	42	44	48
Hybel	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
54	116		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Elisabeth A. Marthinsen

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

Hege Bekkø

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

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

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

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

Elin Graah

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

Petter Granlund

“Utmerket!!”

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

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SØNNAVEIEN 67

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

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

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

Delikat, påkostet familiebolig på Røykås med marka i umiddelbar nærhet. Etablert og trygt nabolag med eneboligbebyggelse og lite trafikk, noe som gir gode rammer for hverdagen og en god oppvekst. Sønnaveien 67 har kort gange til marka, gode bussforbindelser og sogner til Rasta skole. Kun 10 min til alle fasiliteter i Lørenskog og sentrum av Oslo nås på knappe 15 min.

Huset er påkostet og oppusset de senere årene med blant annet nytt tak fra 2024, to delikate bad fra 2022, kjøkken og overflater.

Gjennomført standard og moderne utstyr og kvaliteter. Her kan man flytte rett inn. God planløsning over to etasjer med bl.a. 4 soverom, to bad, wc og vaskerom. Stort familierom i hovedetasjen med stue og kjøkken i åpen løsning.

Godkjent hybel med est. leieinntekter på 16.000,-/mnd

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lørenskog / Område: Rasta

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

Velkommen til livet i Sønnaveien og en flott familiebolig med Østmarka som nærmeste nabo. Nabolaget fremstår som et av Romerikes mest attraktive og familievennlige boområder, med rolige og lite trafikkerte veier. Her bor du i umiddelbar nærhet til idylliske Østmarka med et rikt og variert turterreng året rundt. Her har du også tilgang til lysløyper, turveier og flotte utfartssteder som for eksempel Mariholtet. Dette er et område som passer perfekt for barnefamilier som ønsker trygge omgivelser, samtidig god tilgjengelighet til alt av moderne servicetilbud.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt gunstig, med kort avstand til skoler i alle trinn og flere barnehager. Rasta barneskole ligger kun en kort sykkeltur unna, og videre finner du blant annet Kjenn ungdomsskole, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole i kommunen. Det er også et godt utvalg av



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sønnaveien Linje 315	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 🚶 4.1 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 15.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	20 min 🚶 1.8 km
Kiwi Skårersletta	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Triaden Lørenskog Storsenter	6 min 🚶
🏪 Vitusapotek Rasta	20 min 🚶

SPORT

🏀 Røykås balløkke Ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🏀 Vallerud aktivitetspark Ballspill	17 min 🚶 1.4 km
🏊 SATS Triaden	6 min 🚶
🏊 Mudo Lørenskog	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog kommune Ekerud Utfarts...	7 min 🚶
🚗 Lørenskog Kommune Rasta Skole	14 min 🚶



barnehager i området, både kommunale og private.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet, inkludert både lokal- og ekspressruter. Ved å benytte bil tar det ca. 3 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo sentrum, og 30 min til Oslo Lufthavn. Tog fra Lørenskog stasjon med oslo-takst og pendlerparkering er også en mulighet.

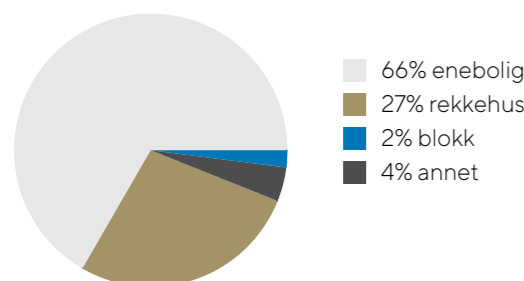
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Rasta som har en flott og populær ferskvaredisk. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Metro senter og Triaden et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Strømmen storsenter, samt Oslo og Lillestrøm, ligger også godt innen rekkevidde. Triaden har de siste årene blitt ombygd og utvidet og har blitt et moderne og levende kjøpesenter i kommunen. Senteret har blant annet fått 40 nye butikker samt 5000 kvm med spisesteder, restauranter og kafeer. Trampoline- og aktivitetssenter, stor park mot den nye bebyggelsen på Skårer Vest og flerbrukshall tilsvarende to håndballbaner er også blant nyhetene.

Midt i sentrum ligger Lørenskog Hus - kommunens kulturhus med blant annet kino med fem saler, stort bibliotek, musikk- og kulturskole samt møteplass for ungdom med café, fordelt over 8 etasjer.

I tilknytning til kulturhuset ligger Metro kjøpesenter. En komplett handledestinasjon med over 100 moderne butikker og varierte spisesteder. Senteret rommer også en rekke helsetjenester, i tillegg til treningssenter, bingo og bowlinghall.

BOLIGMASSE



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

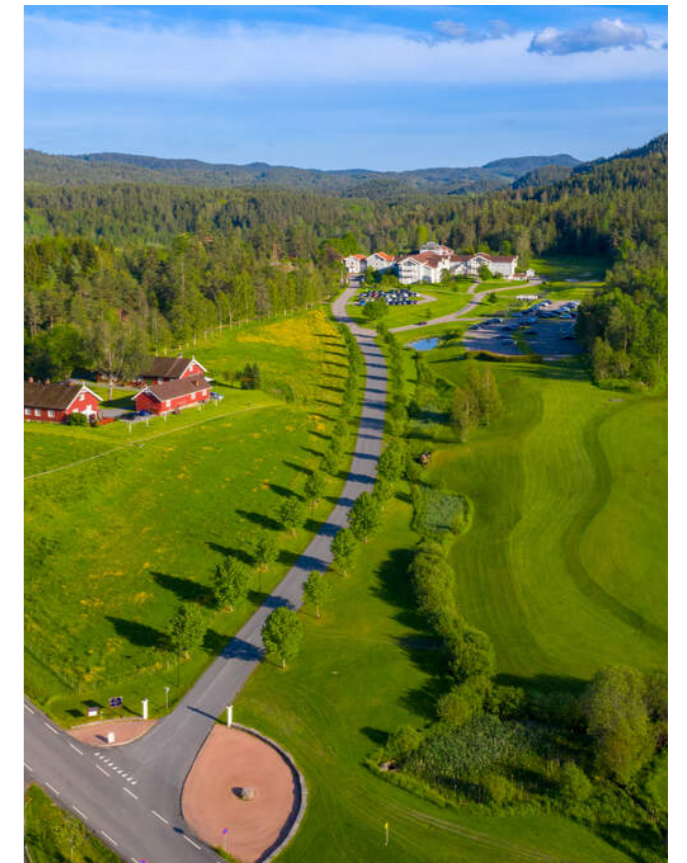
Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen. I tillegg har du blant

SKOLER

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	8 min 3.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	8 min 3.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5.6 km

BARNEHAGER

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 30 barn	14 min 1.2 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	16 min 1.3 km



annet Crossfit Lørenskog, Kjenn folkebad og idrettsparken Rolvsrud stadion som er hovedbanen til Lørenskog idrettsforening rett rundt hjørnet.

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

Bebyggelse

Veletablert og naturskjønt boligområde bestående primært av eneboliger.



PERFEKT FAMILIEBOLIG
I SØNNAVEIEN 67 -
VELKOMMEN!

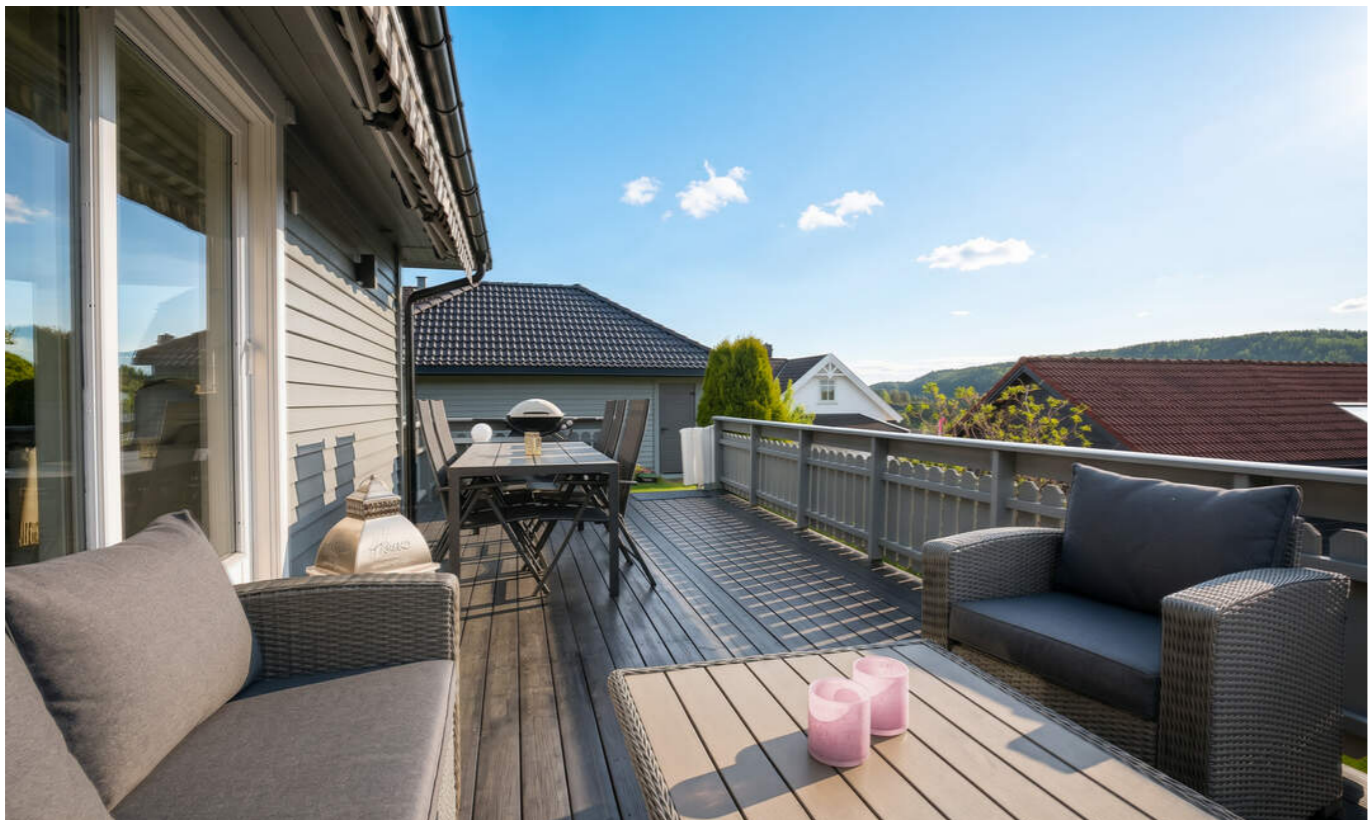


SKJERMET UTEAREAL MED GOD Plass

Særdeles flott og pent opparbeidet tomt med hageareal rundt huset og romslig gårdsplass med rom for flere kjøretøy. I tillegg er det frittliggende dobbelgarasje ved innkjørselen. Hagen har blomsterbed, stedvis beplantning og tett hekk som skjermer for innsyn. I tillegg er det god plass til aktiviteter for store og små, både sommer og vinter.

Ut fra stuen har man tilgang til en vestvendt terrasse med knallgode solforhold. Hele uteplassen måler ca. 40 kvm og har markise, rekkverk med port ned til hagen samt god plass til sittegrupper i sola.







ÅPENT OG LUFTIG

I hovedetasjen ligger et stort og sosialt allrom som forener stue og kjøkken. Åpent, men likevel i definerte soner. Her er det plass til langbord som kan dukes til fest, og den lune sofakroken innbyr til trivelige filmkvelder. De store vinduene gir rommet rikelig med lysinnslipp på dagtid, og på kvelden er det diskret belysning fra downlights i taket. Varmepumpe er montert.

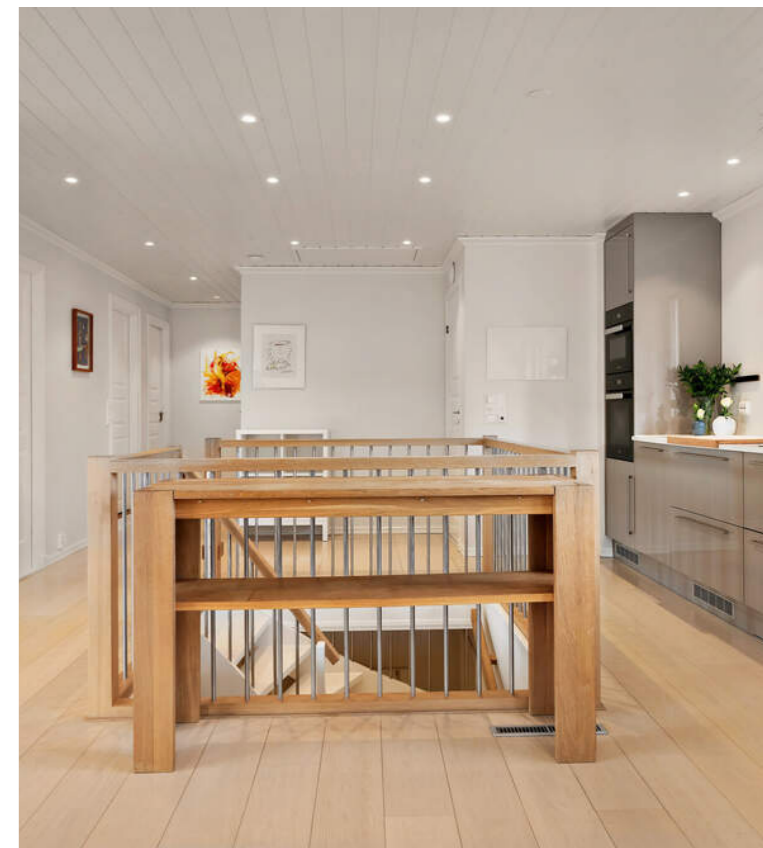






MIDT I ROMMET STÅR EN
LEKKER TRESIDIG PEIS
MED FLAMMEBILDE PÅ
TRE SIDER. ET FLOTT
FOKUSPUNKT I ROMMET
OG EN NATURLIG
ROMDELER





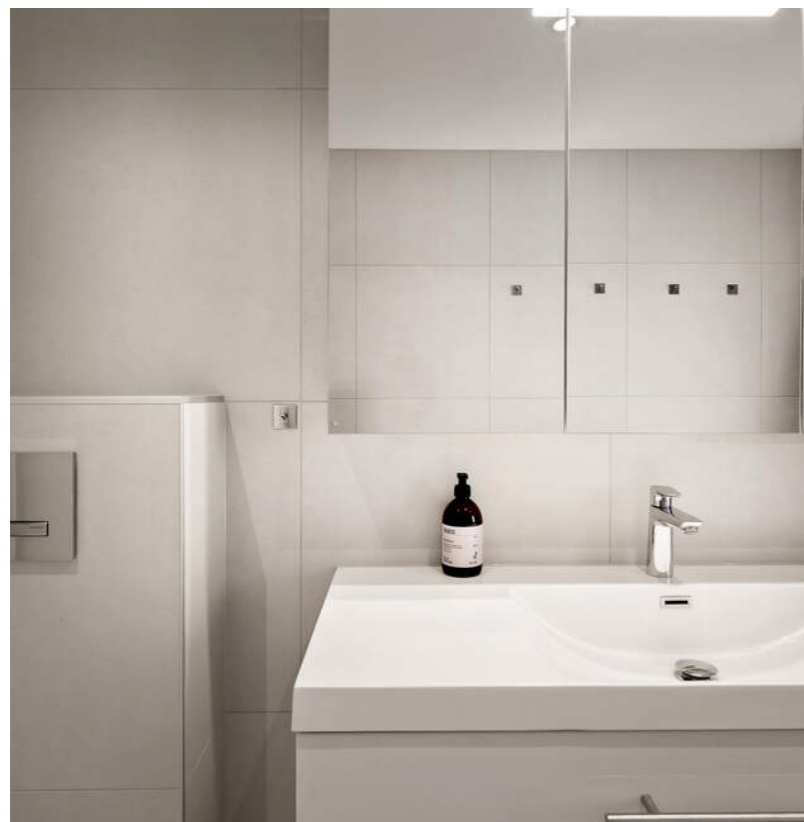
MODERNE KJØKKEN

Langs den ene vegg er det montert et moderne kjøkken med gode kvaliteter. Integrerte hvitevarer som kombinert steke- og dampovn samt mikro i ergonomisk høyde, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskuff. Innredning med glatte fronter og lys benkeplate i laminat med nedfelt kum under vinduet. Praktisk blandebatteri med uttrekkbar tut for enklere rengjøring.

Merk at platetopp har en kosmetisk skade.

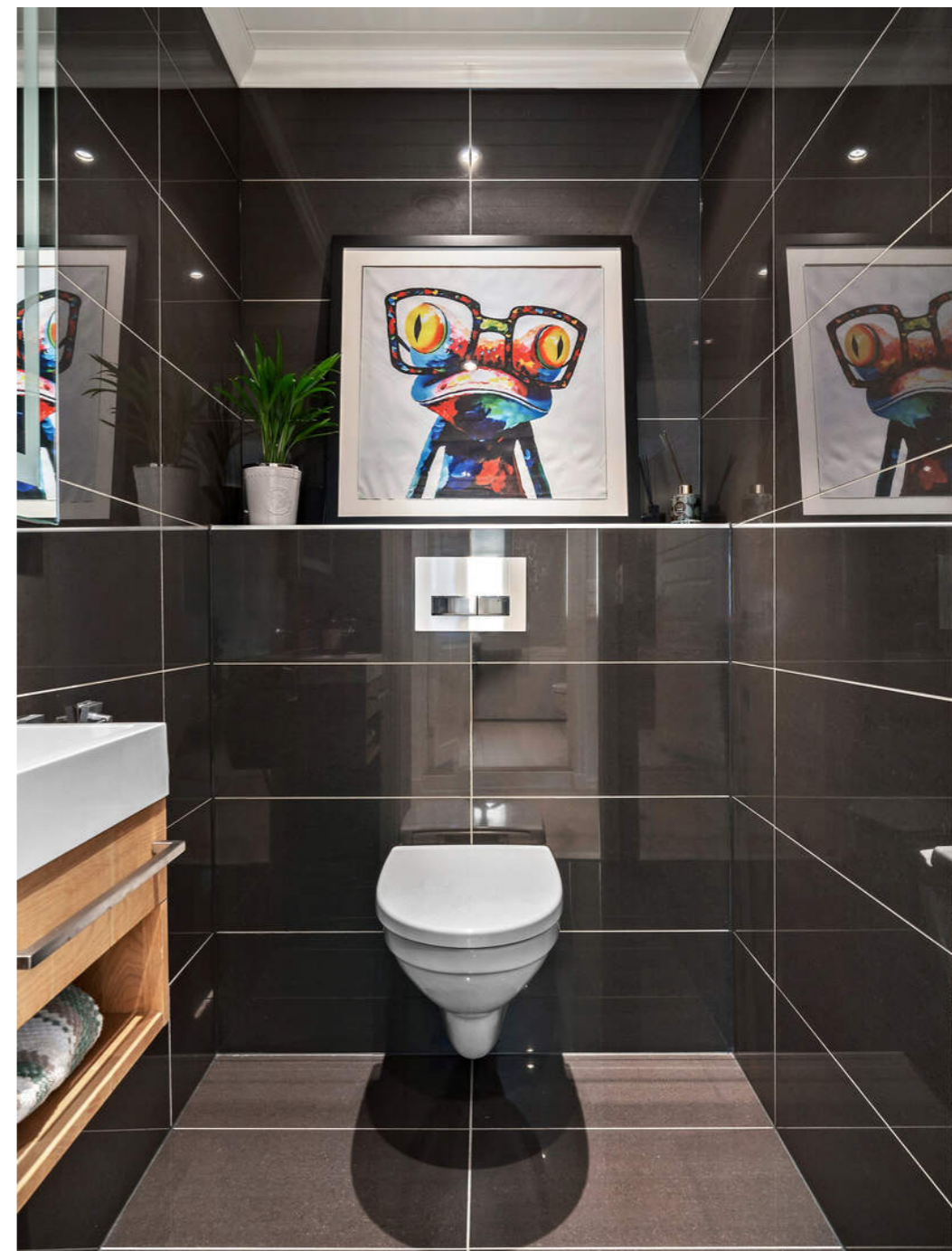






EN GOD START PÅ DAGEN

I hovedetasjen finner man et delikat baderom, helfliset, komplett utstyrt og med en minimalistisk innredning som gir en rød tråd igjennom hele boligen. Her er det 60x60 fliser på vegger og gulv, samt underliggende varme som sørger for en god temperatur på kalde vintermorgener. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speilskap med belysning og badekar med dusj.



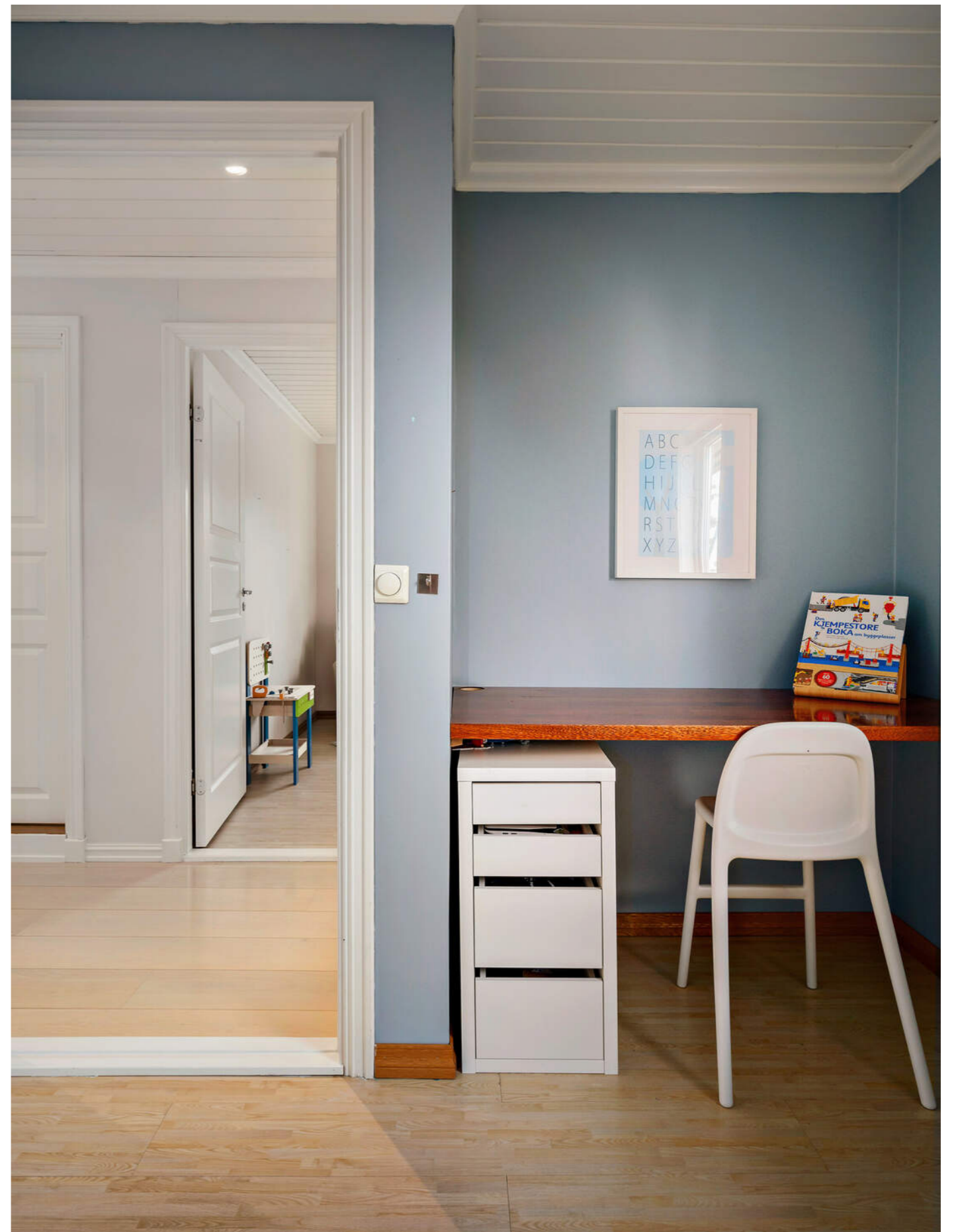
TOALETTROM

I hovedetasjen ligger også et separat toalettrom, noe som er svært praktisk når man har venner og familie på besøk.



TRE SOVEROM
I 1. ETASJE, HVOR DET
STØRSTE
SOVEROMMET MÅLER
CA. 11,2 KVM.







STORT VASKEROM I KJELLERETASJEN

Stort vaskerom i kjelleren med flislagt gulv med underliggende varme.
Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsoppgave.



Hybeldel i kjelleren med egen inngang. 2-roms bestående av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Godkjent i 2022.







PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Frittliggende dobbelgarasje på tomten. Øvrig parkering på steinbelagt gårdsplass. Elbil-lader er montert i garasjen.

Tomtestørrelse

757 m²

Beskrivelse av tomt

Særdeles flott og pent opparbeidet tomt med hageareal rundt huset og romslig gårdsplass med rom for flere kjøretøy. I tillegg er det frittliggende dobbelgarasje ved innkjørselen. Hagen har blomsterbed, stedvis beplantning og tett hekk som skjermer for innsyn. I tillegg er det god plass til aktiviteter for store og små, både sommer og vinter.

Ut fra stuen har man tilgang til en vestvendt terrasse med knallgode solforhold. Hele uteplassen måler ca. 40 kvm og har markise, rekkverk med port ned til hagen samt god plass til sittegrupper i sola.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven 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.

Eneboligen er oppført rundt 1987 og fremstår i hovedsak i opprinnelig konstruksjonsmessig stand, men med utførte oppgraderinger og vedlikehold. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er delvis synlig grunnmursplast rundt boligen, antatt fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig liggende bordkledning. Det er registrert lufting og musesperre. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med "kinavipp" og er luftet via gesimsler. Taktekingen består av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål, og det er montert snøfanger over inngangspartiet. Etasjeskilleren mellom første etasje og

underetasjen er konstruert som et trebjelkelag over et betonggulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en hovedytterdør med glassfelt og en skyvebalkongdør i malt tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og det var ikke krav om dette på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid fremlagt kontrakt for takskift utført i 2024, hvor det fremgår at arbeidet skulle utføres i henhold til TEK17. Det er ikke registrert tiltak for å sikre mot nedfall av snø og is fra takflater.

KOMMENTAR: Det er dialog mellom selger og utførende vedr eventuell montering av snøfangere. Ikke avklart før annonsering.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen på forsiden er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen i dette området.

Stedvis oppsprekking og værslitasje på kledningen mot syd og vest.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Skyvedørs terrassedør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I 1.etasje er største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt 20 mm. (I stuen fra laserens utgangspunkt ved ildstedet og til yttervegg mot vest)

I underetasjen er største avvik mellom høyeste og laveste punkt ca 15 mm (i stuen mot bod/teknisk rom)

- Innvendig - Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg under terreng. Målingen viste 17,8 vektprosent i treverket (nordisk gran). Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

- Innvendig - Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

- Bad i 1. etasje

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsone.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Vaskerom

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken i kjeller

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det opplyses at funksjonen for oppvarming via varmluft ikke er i drift. Anlegget fremstår som teknisk utdatert og med begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens løsninger. Alder og slitasje på komponenter må påregnes, og det kan ikke forventes normal driftssikkerhet eller effektivitet.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplasten har topplist (klemlist), men denne er stedvis utilstrekkelig festet mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Konstruksjonene har skjevheter.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er registrert at deler av terrenget er flatt inn mot grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningssakskyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Onsdag, 18. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2022. Totalreovering av begge bad

2017. Rehabilitering av kjøkken, stue og toalett, stikk til garasje og kjeller.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2024. Byttet tak.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2025. Byttet komfyrvakt, reklamasjon på produkt.
2021. Fyrrom og sykkelverksted.
2020. Opplegg og montering av stikkontakter, billader og lys i garasjen.
2017. Stue, kjøkken, toalett, elkabler til kjeller, stikkontakt til garasje.
2022. Rehabilitering av to bad, 1 etg + hybel.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2022. Rehabilitering av to bad.
2017. Rehabilitering av toalett.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Boligen har originalt et vann til luft varmeanlegg. Vi oppdaget at anlegget krevde etterfylling raskere enn tidligere. Det ble da tilkalt rørlegger for en undersøkelse. Pumpen som sørger for varme i anlegget er demontert pga. en intern lekkasje. Det er mulig å installere ny pumpe dersom man ønsker å ta anlegget i bruk igjen.
2025. Rørlegger feilsøkte anlegget og fant ut at det var en lekkasje i anlegget. Pumpen burde derfor byttes ut og denne ble demontert. Varmeanlegget er separat og demonteringen påvirker ikke varmtvannsanlegget. Oppvarming til bolig gjøres uten anlegget.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2025. Rørlegger feilsøkte anlegget og fant ut at det var en lekkasje i anlegget. Pumpen burde derfor byttes ut og denne ble demontert. Varmeanlegget er separat og demonteringen påvirker ikke varmtvannsanlegget. Oppvarming til bolig gjøres uten anlegget.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
2017. Tidligere eier har opplyst at det var pipebrann i 2016, nytt keramisk pipeløp, peis og klebersteinsovn installert i 2017 utført av Piperep AS. Fyringsforbud opphevet i 2022.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Felles privat vei. Brøk brukes for deling av brøyte og vedlikeholdskostnader. Tidligere eier informerte om avklart konflikt med naboen om muren mot vedkommendes garasje. Tidligere eier informerte om avklart konflikt med naboen om muren mot vedkommendes garasje."Støttemur mot Sønnaveien 69 er splittet (skåret igjennom) for å redusere påstått trykk mot nabo-garasjen. Tor Andresen (eier) har bekreftet muntlig (1Q22) at problemet er løst. Det er ikke påvist at påståtte problemer med garasjeporter kommer fra trykk i grunnen hverken før eller etter splitting av mur. Vi har dekket noe kostnader for å bevare godt naboskap. Takstmann bekrefter at det ikke er press på garasjen på befaringsstidspunktet (1Q22).

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:
1. etasje: entré, kjøkken, stue, bad, toalettrom og tre soverom.
Kjeller: entré/gang, bod, kjøkken, vaskerom, stue, soverom, bad, bod 2, bod/teknisk rom og gang.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

1. etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 45 kvm
Total BRA: 45 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:
Entreen har solide fliser på gulvet som er lett å renholde og som tåler mye trafikk. Plass til klær, sko og andre nødvendigheter. Fra entreen kommer man rett inn til hjertet av huset; stue & kjøkken.

I hovedetasjen ligger et stort og sosialt allrom som forener stue og kjøkken. Åpent, men likevel i definerte soner. Her er det plass til langbord som kan dukes til fest, og den lune sofakroken innbyr til trivelige filmkvelder. Midt i rommet står en lekker tresidig peis med flammebilde på tre sider. Et flott fokuspunkt i rommet og en naturlig romdeler. De store vinduene gir rommet rikelig med lysinnslipp på dagtid, og på kvelden er det diskret belysning fra downlights i taket. Downlights kan styres med fjernkontroll hvor man kan styre ulike soner individuelt. Varmepumpe er montert for jevn varme og kjøling på de varmeste dagene. Overflater i lyse, stilrene toner og enstavs parkett på gulvet. I den ene sonen er det plassbygde hyller med lukkede skap nederst for praktisk oppbevaring av servise, duker og andre ting man vil skjule. Glassfrontene øverst gir innsyn til finere gjenstander, glass og dekor.
Mot terrassen er det skyvedør i glass som knytter inne -og uterommet fint sammen.

Langs den ene veggen er det montert et moderne kjøkken med gode kvaliteter. Integrerte hvitevarer som kombinert steke- og dampovn samt mikrobølgeovn i praktisk arbeidshøyde, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskuff. Innredning med glatte fronter og lys benkeplate i laminat med nedfelt kum under vinduet. Praktisk blandebatteri med uttrekkbar tut for enklere rengjøring.

I hovedetasjen finner man et delikat baderom, helfliset, komplett utstyrt og med en minimalistisk innredning som gir en rød tråd igjennom hele boligen. Her er det 60x60 fliser på vegger og gulv, samt underliggende varme som sørger for en god temperatur. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speilskap med belysning og badekar med dusj.

I hovedetasjen ligger også et separat toalettrom, noe som er svært praktisk når man har venner og familie på besøk. Toalettrommet har et raffinert design med matchende vegg- og gulvfliser, downlightsbelysning og innredning med vegghengt toalett og servant.

Tre soverom i 1. etasje, hvor det største soverommet måler ca. 11,2 kvm. Alle rommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Kjeller:
Stort vaskerom i kjelleren med flislagt gulv med underliggende varme. Utstyrt med innredning langs den ene veggen med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Opplegg for vask og tørk under benk, samt rikelig med oppbevaringsplass til vaskeartikler, håndklær etc. Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilhørende hoveddelen er det en bod og teknisk rom/bod.

Hybeldelen har egen inngang og består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Estimerte leieinntekter er 16.000,- /mnd. Det foreligger ferdigattest på bruksendring av kjelleretasjen til varig opphold fra 2022.

Badet er oppgradert i regi av tidligere eier i 2022. Det foreligger 172 sider med FDV er og bildedokumentasjon. 60x60 flis på gulvet med underliggende varme og 60x60 flis på veggen i en mørk kontrastfarge. Videre er det downlightsbelysning i taket og opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden. Vegghengt toalett, regnfallsdusj og dobbel servant med skuffeseksjon og speilskap.

Stue med flislagt gulv, malte veggoverflater og plass til både sofa og spisebord. Vedovn. Kjøkkenet ligger separat og har en profilert innredning, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Flislagt gulv og plass til spisebord.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmepumpe. Varmekabler på bad og vaskerom, stue og kjøkken hybel. Peis i stue og vedovn i kjeller.

Boligen er utstyrt med et eldre varmeanlegg plassert i fyrrom i kjeller. Anlegget fremstår som et luftbasert varmeanlegg med kanalføring til flere rom, hvor oppvarmet luft fordeles via isolerte ventilasjonskanaler. Aggregatet er kombinert med varmtvannsproduksjon.

Varmluftsdelen av anlegget er ikke i bruk p.t. Det kreves en ny pumpe. Varmt vannproduksjonen fungerer uavhengig av denne.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Info strømforbruk

31500 kwh for 2025.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen..

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer60649207

Formuesverdi primær

3.438.973,- for 2024

Formuesverdi sekundær

11.341.390,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for kommunale avgifter i 2025.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

23.081,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er politisk enighet om å innføre Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille.

Eiendomsskatt

7.838,- for 2026

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

Privat vei: Ca 1200,- for 2026 som dekker snøbrøyting. Det er 9 eiendommer som etter en fastsatt brøk deler på utgiften til snøbrøyting. Avtalen er ikke tinglyst, men vil også gjelde for fremtidige eiere av Sønnaveien 67.

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

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 1994. Det foreligger også ferdigattest på bruksendring og tilbygg av kjelleretasje datert 2022.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/104/621:
25.10.1985 - Dokumentnr: 9135 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:185
SKYLDELINGS-FORRETNING

11.12.1992 - Dokumentnr: 14967 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 67713 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:621

01.01.2024 - Dokumentnr: 180192 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:621

01.08.1986 - Dokumentnr: 7442 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:620
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen følger reguleringsplan Sønnaveien - Kleiva (plan-ID 1984003). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer et delareal på 695 kvm til frittliggende småhusbebyggelse og et delareal på 63 kvm til felles avkjørsel..
31.07.1984

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2022003), med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 757 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2026-2038 (plan-ID 2024004).

Vei/Vann/Avløp

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Vei: Felles privat vei. Brøk brukes for deling av brøyte og vedlikeholdskostnader.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Godkjent hybel i kjelleretasjen med egen inngang. Estimert leieinntekt er kr. 16.000,-/mnd. Ikke egen strømmåler. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing utført 25.11.2024 og siste tilsyn utført 25.11.2024. Tilsyn uten avvik.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

10 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

268 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

269 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

287 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 019 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

11 037 740,00 (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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse 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 bygningssakkyndiges 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. 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.

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.

Boligselgerforsikring

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

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

Ida Sandnes

Jørgen Kristoffer Øyen

Kjerneinformasjon

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 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 88 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 147 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

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.

Diverse

Følgende medfølger ikke handelen:

- Wifi punkter/utstyr
- Løse hvitevarer
- Slangetrommel ute
- Utvendig kamera
- Robotklipper (ledning medfølger)
- Uglebilde spisestuen
- Lampe over spisestuen

- Det medfølger sprosser til vinduene, disse er demontert p.t.





Dato salgsoppgave
26.3.2026



VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sønnaveien 67, 1476 RASTA
 LØRENSKOG kommune
 # gnr. 104, bnr. 621

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20000-1848 Eiendomsverdi ref nr: JP3304
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 2 av 38

Sønneveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 3 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.

T

Tiltak under kr 20 000

T

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

T

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

T

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

T

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 4 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1987 og er med det ca 39 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 39 år gammel, vil det være bygningsdeler som nærmer seg en alder som normalt kan forventes. Det er også bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det lå en stige på eiendommen, men det var vått og glatt, og jeg vurderte at sikkerheten forbundet med å klatre på et slik tak ikke var ivarettatt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurderingen er basert på alder på tekkingen og fremvist dokumentasjon.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger i området over inngangspartiet.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert lufting og musesperre ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med "kinavipp". Konstruksjonen ser ut til å være luftet via gesimser.

Kommentar;

Konstruksjonen har adkomst via nedfellbare stige i gangen. Det er ikke gangbart gulv på loftet, som betyr at besiktigelsen er svært begrenset. Pipe og gjennomføring til luftehatt (risikoområder) er ikke besiktiget på grunn av adkomst. Da gjenstår aldersvurdering og noen få synlige forhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdør med glassfelt.

Bygningen har skyveballongdør i malt tre.

Hovedytterdør med glassfelt.

Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og hagen.

Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst ved inngangspartiet og gårdsplassen.

Trapp i betong fra bakkenivå til inngangspartiet i underetasjen.

INNSENDIG

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte flater og smartpanel.

Kommentar;

Overflater i all hovedsak pusset opp i 2017 og 2022.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.etasje og betonggulv underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og stuen/soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og totalt på ca 35 punkter i 4 forskjellige rom.

Boligen har elementpipe, vedovn i kjelleren og peis med innsats i 1.etasje.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Mot terreng i soverommet mot vest i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/wc 1.etasje;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebeholder.
Veggmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2022. Det foreligger 172 sider med FDV er og billedokumentasjon.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 5 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning badekaret.

Vaskerom kjeller;
Flislagte gulv med sokkelflis, malte og tapetserte vegger og himlingsplater.
Slett lys innredning med servant og ettgrens blande batteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Klaffventil på ytterveggen (naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert innerst i rommet og i området ved utslagsvasken.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsopp-gave.

Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskler og topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med synlig utførelse.

Det var allerede tatt ett hull i konstruksjonen, så målinegen ble gjennomført gjennom dette, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerommet mot ytterveggen.

Bad/wc hybel;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys dobbel innredning med servant og ettgrens blande batteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over speilskapet.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2022. Det foreligger 172 sider med FDV er og bildedokumentasjon.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsone. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm. Synlig oppbrett av membran bak feielisten ved terskelen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av yttervegger og vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker,

riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
1.etasje;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Enkel stålkum med ettgrens blande batteri. Det er kjøleskuffer, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybel;
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgrens blande batteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Flislagt gulv, vegger og smartpanel i himlingen.
Slett lys innredning med servant og blande batteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vanninntak og hovedstoppekran er plassert i bod/teknisk rom i kjelleren. Fra dette rommet fordeles vann videre til både hoveddel og hybel. Det er etablert en rørstokk i fyrrommet som forsyner hybelen, og det er også et rør-i-rør-skap integrert i vegg bak servant på bad/wc i 1. etasje.

Boligen har en kombinasjon av vannrør i plast (rør-i-rør), kobber og fleksible rør.

Røropplegget er oppgradert i forbindelse med oppussing av våtrom og øvrige arbeider.

Kommentar;
Deler av anlegget har derfor ulik alder:

-Røropplegg til hybel og bad/wc i 1. etasje er fra 2022

-Røropplegg til kjøkken og wc i 1. etasje er fra 2017

-Røropplegg til vaskerom er fra ca. 2006

-Varmtvann produseres via varmeanlegget i fyrrommet, som også benyttes til oppvarming av boligen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra alle våtrom og toalett, med unntak av vaskerommet. Tilluft fra friskluftventiler på ytterveggen og spalteventiler på vinduer.

Luft/luft varmpumpe.

Boligen er utstyrt med et eldre varmeanlegg plassert i fyrrom i kjeller. Anlegget fremstår som et luftbasert varmeanlegg med

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 6 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

kanalføring til flere rom, hvor oppvarmet luft fordeles via isolerte ventilasjonskanaler. Aggregatet er kombinert med varmtvannsproduksjon.

Eier opplyser at anlegget er en eldre vann-til-luft-varmepumpe med elektrisk oppvarming og integrert varmtvannsbereder. Det er synlige komponenter som sirkulasjonspumpe, ventiler og styring i aggregatet. Kanalanlegget er forsynt med spjeld/fordelingsventiler for regulering av luftmengde til de ulike rommene.

Anlegget vurderes å være av eldre dato (opprinnelig fra ca. 1987), og det er gjort enkelte tilpasninger og oppgraderinger over tid.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kommentar;
Grunnmur er fra 1987. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befaring. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Forstøtningsmur er av betongstein med rekkverk på toppen i tomtgrense mot vest og ved garasjen.

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.

Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

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

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

Brannsikring;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

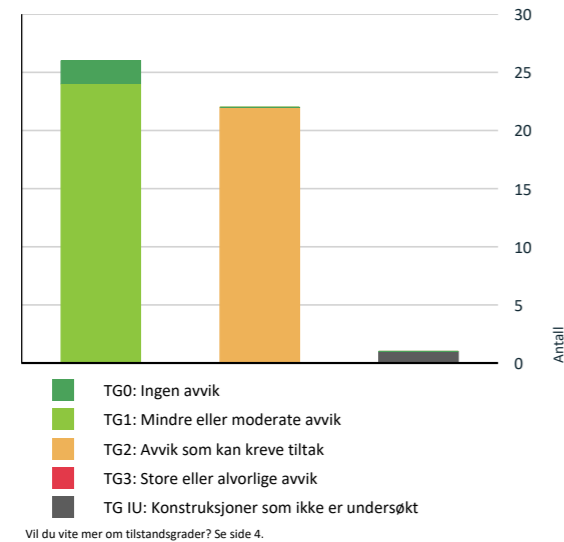
Side: 7 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 8 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Skyvedørs terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 9 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Kommentar;

Det lå en stige på eiendommen, men det var vått og glatt, og jeg vurderte at sikkerheten forbundet med å klatre på et slik tak ikke var ivaretatt. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurderingen er basert på alder på tekkingen og fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Snøfanger i området over inngangspartiet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og det var ikke krav om dette på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid fremlagt kontrakt for takskift utført i 2024, hvor det fremgår at arbeidet skulle utføres i henhold til TEK17. Det er ikke registrert tiltak for å sikre mot nedfall av snø og is fra takflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke et generelt krav om ettermontering av snøfangere opp til dagens forskriftsnivå. Manglende snøsikring kan likevel medføre at snø og is faller ned fra taket, spesielt i perioder med temperatursvingninger. Det anbefales å vurdere behov for snøfangere eller andre sikringstiltak ut fra takets utforming og bruk av arealene rundt bygget.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert lufting og musesperre ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Punkt 1;

Terrassen på forsiden er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen i dette området.

Punkt 2;

Stedvis oppsprekking og værslitasje på kledningen mot syd og vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 10 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1;

For liten avstand mellom trekledning og terrasse innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

Punkt 2;

Værslitt og oppsprukket kledning reduserer overflatebehandlings beskyttelse mot fukt og UV-stråling. Dette kan føre til at treverket brytes ned raskere, med risiko for råteutvikling og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold i form av rengjøring, eventuell utskifting av skadede bord, og påføring av ny overflatebehandling for å sikre langvarig beskyttelse av treverket.



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med "kinavipp". Konstruksjonen ser ut til å være luftet via gesimser.

Kommentar;

Konstruksjonen har adkomst via nedfellbare stige i gangen. Det er ikke gangbart gulv på loftet, som betyr at besiktigelsen er svært begrenset. Pipe og gjennomføring til luftehatten (risikoområder) er ikke besiktiget på grunn av adkomst. Da gjenstår aldersvurdering og noen få synlige forhold.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Normal konsekvens av alder manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 11 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Vedlikehold anbefales på samtlige av boligens vinduer. Det bemerkes at vinduene, som er fra 1987 har lavere isolasjonsverdi og energistandard enn det som gjelder for nye vinduer etter dagens krav.

Ytterdør underetasjen

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ytterdør 1.etasje

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Skyvedørs terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Normal konsekvens av alder manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert å være behov for skifte av døren, men det må, som med vinduene, påregnes vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for skifte av døren. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig maling, stramming av skruer/vridere og smøring av mekaniske deler.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst fra stuen og hagen.

Terrasse i trevirke med ukjent fundamentering. Adkomst ved inngangspartiet og gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Punkt 1:

Naturlig konsekvens av alder og manglende vedlikehold.

Punkt 2:

Når man sikter på terrassen, ser man at denne har skjevheter. Skjevhetene vurderes som tilstede, men ikke av alvorlig karakter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 12 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Punkt 1:

Generelt må det påregnes gjennomgang av terrassene med rekkverk. Lokale utskiftinger kan bli nødvendig før overflatebehandling av trevirket.

Punkt 2:

For å lukke avviket, må terrassen rettes opp. Dette kan ha vært slik lenge, og jeg ville i første omgang holdt terrassen under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell utvikling. Om terrassen er stabil og ikke utvikler seg, vil ikke dette ha noen konsekvens av betydning. Ved utvikling, anbefales det å kontakte byggmester for mulige utbedringer.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong fra bakkenivå til inngangspartiet i underetasjen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte flater og smartpanel.

Kommentar:

Overflater i all hovedsak pusset opp i 2017 og 2022.

Overflater fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1.etasje og betonggulv underetasjen.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet i 1.etasje og stuen/soverommet i underetasjen. Det ble kontrollert i retning yttervegger og totalt på ca 35 punkter i 4 forskjellige rom.

Vurdering av avvik:

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

I 1.etasje er største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt 20 mm. (I stuen fra laserens utgangspunkt ved ildstedet og til yttervegg mot vest)

I underetasjen er største avvik mellom høyeste og laveste punkt ca 15 mm (i stuen mot bod/teknisk rom)

Konsekvens/tiltak

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

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i kjelleren og peis med innsats i 1.etasje.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 13 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Mot terreng i soverommet mot vest i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er foretatt fuktmåling i svill i utforet kjellervegg under terreng. Målingen viste 17,8 vektprosent i treverket (nordisk gran). Verdien ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for muggvekst. Det er ikke registrert synlige skader ved befaringstidspunktet, men måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning.

Årsaksforholdet vurderes å være sammensatt. Bygningen er fra 1987, og fuktpåvirkning fra grunn og eventuelt redusert funksjon i drenering over tid kan bidra til økt fuktbelastning mot yttervegg under terreng. I tillegg er konstruksjonen utført som en utforet og isolert vegg på innsiden av grunnmur, noe som er en kjent risikokonstruksjon. Slike løsninger kan gi redusert uttørring og fare for kondensdannelse mellom kald murvegg og innvendig konstruksjon, særlig der det er etablert dampsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Forhøyet fuktighet i denne typen lukkede konstruksjoner øker risikoen for mugg og sopp over tid, særlig når det er treverk og begrenset mulighet for uttørring. Selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring, viser målingen at det er en fuktbelastning som bør tas på alvor.

Årsaken kan være sammensatt, og forholdet bør ses i sammenheng med både konstruksjonsløsningen og bygningens drenering og fuktsikring mot terreng. Utforede og isolerte kjellervegger er en kjent risikokonstruksjon, hvor fukt kan bli stående skjult bak kledning.

Det anbefales å følge opp med nye målinger over tid for å se utviklingen. Dersom fuktnivået holder seg høyt eller øker, bør det gjøres nærmere undersøkelser. Aktuelle tiltak kan være å åpne konstruksjonen for kontroll, eventuelt fjerne utforing, og vurdere forbedringer i drenering eller oppbygging av veggen.

Dersom rommet skal brukes til varig opphold, bør konstruksjonen oppgraderes med løsninger som tåler fukt bedre, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon og oppvarming. Det anbefales å rådføre seg med fagkyndig før tiltak gjennomføres.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 14 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av døren er påregnelig. Lav konsekvensgrad akkurat nå, men fortsetter utviklingen, vil døren til slutt bli vanskelig å åpne/lukke.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Badekar med garnityr. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens avtrekksanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i området under badekaret.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2022. Det foreligger 172 sider med FDV er og bildedokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet i dusjsonen er av tre og plassert i direkte våtsoner. Selv om det ikke er synlig skade på vurderingstidspunktet, er trevirke generelt uegnet i slike soner på grunn av høy fuktbelastning. Løsningen fraviker anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Over tid kan fuktinntrengning føre til skader i treverket, spesielt ved høy eksponering mot fukt. Det anbefales å vurdere skjermingstiltak, som f.eks. dusjvegg, fast skjermfelt, vannavvisende forheng eller annen fysisk barriere som hindrer direkte vannsprut mot vinduet. Alternativt bør utskifting til fuktbestandig materiale (f.eks. vindu med PVC karm) vurderes for å sikre robusthet over tid.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 15 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er lokalt fall i dusjsonen som oppfyller kravene, men slik jeg leser krav til fall i TEK 17, er ikke alle nødvendige punkter oppfylt. Dette fordi utenfor dusjsonen skal det være fallforhold 1:100. Fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist. Utenfor dusjsonen er det ca 15 mm fall og lengden er ca 220 cm. For å oppfylle kravet i forskriften burde høydeforskjellen vært 22 mm, som ville blitt 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

For å få lukke avviket på dette punktet, må en av 2 punkter oppfylles;

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

I dette tilfellet vil det være å dokumentere oppkant av membran over ferdig flislagt gulv ved terskelen som blir det enkleste for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 16 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekksmotor på loftet. Reguleringsmuligheter fra styringspanel ved kjøkkenet. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen.



1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning badekaret.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 18/3-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv med sokkelflis, malte og tapetserte vegger og himlingsplater. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Klaffventil på ytterveggen(naturlig avtrekk)

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 17 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert innerst i rommet og i området ved utslagsvasken.

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2006, ifølge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskler og topp slukrist.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen gir begrenset evne til å holde eventuelt lekkasjevann i rommet, da høydeforskjell og fall mot sluk ikke er tilstrekkelig til å sikre at vann ledes til sluk. Under normal bruk av vaskerom, hvor gulvet i liten grad utsettes for direkte vannpåvirkning, vurderes risikoen som begrenset.

Ved lekkasje fra installasjoner som vaskemaskin eller rørføringer kan vann imidlertid renne ut av rommet og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner. Risikoen er derfor primært knyttet til avvikssituasjoner.

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og jevnlig kontrollere installasjoner for lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell ved terskel i tråd med gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran over 15 år utløser automatisk TG 2 fordi den anses å ha passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Når membranen har passert halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekkelser over tid. Selv om funksjonen er tilfredsstillende nå, er risikoen for lekkasje høyere sammenlignet med nye løsninger. Tilstanden bør følges jevnlig opp.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 18 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og tersklene. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var allerede tatt ett hull i konstruksjonen, så målinegen ble gjennomført gjennom dette, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra vaskerommet mot ytterveggen.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Måling foretatt 18/3-2026



KJELLER > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys dobbel innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med skjermvegg i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over speilskapet.

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

Oppgradert i regi av tidligere eier i 2022. Det foreligger 172 sider med FDV er og bildedokumentasjon.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 19 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 35 mm. Synlig oppbrett av membran bak feielisten ved terskelen.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk på ytterveggen. Spalte for tilluft mellom dørbildet og terskelen..

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

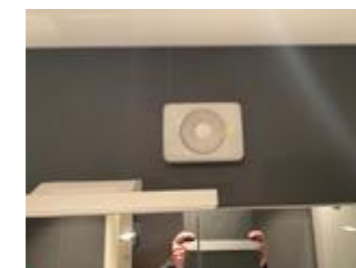
Side: 20 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av yttervegger og vegger i mur/betong og borrying er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen(feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen(sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskuffer, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 21 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og omluft.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlagning. Dette kan føre til økt luftspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneluft. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv, vegger og smartpanel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens avtrekksanlegg.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 22 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og hovedstøppekran er plassert i bod/teknisk rom i kjelleren. Fra dette rommet fordeles vann videre til både hoveddel og hybel. Det er etablert en rørstokk i fyrrommet som forsyner hybelen, og det er også et rør-i-rør-skap integrert i vegg bak servant på bad/wc i 1. etasje.

Boligen har en kombinasjon av vannrør i plast (rør-i-rør), kobber og fleksible rør.

Rørapplegget er oppgradert i forbindelse med oppussing av våtrom og øvrige arbeider.

Kommentar;

Deler av anlegget har derfor ulik alder:

-Rørapplegget til hybel og bad/wc i 1. etasje er fra 2022

-Rørapplegget til kjøkken og wc i 1. etasje er fra 2017

-Rørapplegget til vaskerom er fra ca. 2006

-Varmtvann produseres via varmeanlegget i fyrrommet, som også benyttes til oppvarming av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Punkt 1;

Gjelder i kjøkkenbenken i kjelleren. Tettemuffer skal etableres slik at lekkasjevann ledes tilbake til rørskapet og videre til rom med sluk e.l

Punkt 2;

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Punkt 1;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapet slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskapet og til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade.

Punkt 2;

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann. Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobb med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 23 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra alle våtrom og toalett, med unntak av vaskerommet. Tilluft fra friskluftventiler på ytterveggen og spalventiler på vinduer.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmpumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et eldre varmeanlegg plassert i fyrrum i kjeller. Anlegget fremstår som et luftbasert varmeanlegg med kanalføring til flere rom, hvor oppvarmet luft fordeles via isolerte ventilasjonskanaler. Aggregatet er kombinert med varmtvannsproduksjon.

Eier opplyser at anlegget er en eldre vann-til-luft-varmpumpe med elektrisk oppvarming og integrert varmtvannsbereder. Det er synlige komponenter som sirkulasjonspumpe, ventiler og styring i aggregatet. Kanalanlegget er forsynt med spjeld/fordelingsventiler for regulering av luftmengde til de ulike rommene.

Anlegget vurderes å være av eldre dato (opprinnelig fra ca. 1987), og det er gjort enkelte tilpasninger og oppgraderinger over tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det opplyses at funksjonen for oppvarming via varmluft ikke er i drift. Anlegget fremstår som teknisk utdatert og med begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens løsninger. Alder og slitasje på komponenter må påregnes, og det kan ikke forventes normal driftssikkerhet eller effektivitet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende funksjon på varmluftsdelen medfører at anlegget ikke lenger ivaretar sin opprinnelige oppvarmingsfunksjon. Dette kan gi redusert komfort og behov for alternative oppvarmingskilder. Eldre anlegg har også generelt lavere energieffektivitet og høyere risiko for feil og driftsstans.

Det må påregnes oppgradering eller utskifting av hele eller deler av anlegget for å oppnå tilfredsstillende funksjon og energieffektiv drift. Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å kartlegge tilstand og aktuelle tiltak, herunder om anlegget bør rehabiliteres eller erstattes.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 24 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføring og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Antatt fra byggeår. Det er foretatt oppgraderinger i 2022 i deler av anlegget. Tidligere eier foretok en egeninitiert elkontroll av Sønnaveien 67. Se vedlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja se dokumentasjon fra tidligere eier angående oppgradering, tilsynsrapport fra Elvia og samsvarerklæring fra elektriker på bytte av komfyrvakt.

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

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

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

Se vedlegg

- oppgraderinger av to bad, 1 etg, + hybel jfr. sluttkontroll datert 25 feb. 2022
- elbillader i garasjen og utført egen sluttkontroll jfr. april 2020
- flyttet et kontrollpanel, stikkontakter ++ i 2021

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarerklæring?)

Ja, det foreligger også sluttkontroll fra 2022, tilsynsrapport fra 2023

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei ikke som jeg kjenner til eller har fått opplyst fra tidligere eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei vi opplevde at komfyrvakten var defekt og denne er nå byttet på reklamasjon.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ikke som vi kjenner til eller har blitt informert om av tidligere eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 25 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn av netteier i 2022. Under tilsynet ble det ikke avdekket forhold som krever utbedring, og saken er registrert som avsluttet hos Elvia. Det foreligger melding om avsluttet tilsyn. Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter dette tidspunktet, men at dette kun er snakk om utbedring av en komfyrvakt.

Basert på dette anses det elektriske anlegget å ha vært gjenstand for nylig kontroll, og det er ikke avdekket forhold som tilsier økt risiko for liv og helse ved befarig. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å anbefale utvidet el-kontroll utover det tilsynet som allerede er gjennomført.

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 26 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Delvis synlig grunnmursplast rundt boligen. Antatt fra byggeår, men det foreligger ingen sikre opplysninger om hva som er gjort eller hvem som utførte arbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er fra ca 1987 og er med det 39 år gammel, det er derfor påregnelig at denne må utskiftes innen rimelig tid.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Grunnmursplasten har topplist (klemlist), men denne er stedvis utilstrekkelig festet mot grunnmuren. Løse eller manglende fester kan føre til at listen ikke klemmer plasten godt nok inntil veggen, og det er da økt risiko for at fuktighet kan komme bak grunnmursplasten. Dette svekker funksjonen som fuktsperre/beskyttelse av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig fuktsikring og drenering har overskredet forventet levetid, og det er ikke observert tiltak eller gitt opplysninger som tyder på fornyelse av bygningsdelen siden byggeår. Manglende eller svekket drenering øker generelt risikoen for fuktbelastning mot underetasje/kjeller, og dette er forhold som bør vurderes nærmere over tid.

Ved hulltaking ble det påvist forhøyede fuktverdier i innvendig påføret vegg, men det kan ikke konkluderes med at dette alene skyldes svikt i fuktsikringen. Feil oppbygning av veggen, med dampspærre på kald side og manglende utpøringspotensial, kan også være en medvirkende årsak.

Tiltak må vurderes helhetlig – både innvendig og utvendig – slik at konstruksjonen samlet sett tilfredsstiller krav til uttørking og fuktsikring. Eventuelle utbedringer bør koordineres med tiltak som omtales under «rom under terreng».



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Kommentar;

Grunnmur er fra 1987. Det er ikke registrert synlige symptomer på fukt, setninger eller andre skader på tilgjengelige og synlige flater ved befarig. Undersøkelsen er basert på synlige og tilgjengelige flater. Store deler av konstruksjonen er skjult bak innvendige overflater og/eller under terreng, noe som begrenser muligheten for full teknisk vurdering. Eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein med rekkverk på toppen i tomtegrense mot vest og ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 27 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Skjevhetene vurderes ikke å være akutte, men muren bør følges med på over tid for å avdekke eventuell videre bevegelse. Dersom det skjer endringer, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsaken og vurdere behovet for tiltak.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at deler av terrenget er flatt inn mot grunnmuren. Dette gir dårligere forhold for naturlig avrenning og kan, ved kraftig nedbør, føre til at vann samler seg inntil muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vanninntrengning og høy fuktbelastning på bygningsdelen under terreng. Over tid kan dette bidra til skader på både murverk og innvendige konstruksjoner. Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med vurdering av drenering og fuktsikring, slik at samlet fuktbelastning på konstruksjonen reduseres.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 28 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

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

Brannsikkerhet;

Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon;

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Innvendig trapper;

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

Åpningene mellom trinnene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

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

Utvendig trapp;

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

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 29 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 30 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 31 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	117			117	40
Kjeller	109			109	
SUM	226				40
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, bad/wc, toalettrom, soverom 3		
Kjeller	Entré/gang, bod, kjøkken, vaskerom, stue, soverom, bad/wc, bod 2, bod/teknisk, gang m/trapp		

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

Kommentar: -Rehabilitert begge bad i 2022
-Skiftet taket i 2024
-Byttet komfyrvakt, reklamasjon på produkt 2025

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 32 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ida Sandnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	621		0	757.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sønnaveien 67

Hjemmelshaver

Sandnes Ida, Øyen Jørgen Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av reguleringsplan 41-4-06 SØNNAVEIEN / KLEIVA

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med, terrasser, belegningstein på gårdsplassen, prydbusker og diverse annen beplantning

Kilder og vedlegg

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 33 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dokumenter

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 34 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	17.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegning	06.01.2022	Fasade	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	06.01.2022	Hovedplan	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	18.11.2021	Snitt	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	18.11.2021	Fasade	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	11.03.2022	Plan kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	10.07.1987		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	08.11.1994		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	29.04.2022	Ferdigattest - enebolig - bruksendring og tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	16.03.2026	Dato siste feiing 25.11.2024 Dato siste tilsyn 25.11.2024 - tilsyn uten avvik	Gjennomgått	2	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	23.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
El kontroll		April 2022	Ikke gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring	25.02.2022	Rehab. av 2 stk. bad. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	06.04.2022	Rehab. i hybel kjeller inkludert endring i sikringsskap.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	30.10.2017	Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	1	Nei
Oppheving av vedtak om forbud mot bruk av fyringsanlegg (fyringsforbud)	21.02.2022		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	22.09.2017	Sønnaveien 67 Rørleggerarbeid for kjøkken og wc rom	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	01.11.2017	ønnaveien 67, ordne med utekran	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	24.05.2017	Utskifting av shunt + motor mm. Priset	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	17.11.2025	Utskifte komfyrvakt på kjøkken og skifte av vern i sikringsskap.	Gjennomgått	2	Nei
Kontrakt for håndverkertjenester	05.02.2024	Taket skal byttes grunnet alder.	Gjennomgått	4	Nei
FDV			Ikke gjennomgått	172	Nei

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 35 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	04.04.2026	Mindre endringer og presiseringer etter gjennomlesning av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 36 av 38

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 37 av 38

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sønnaveien 67, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 621
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JP3304>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1848

Befaringsdato: 18.03.2026

Side: 38 av 38

Egenerklæring

Sønnaveien 67, 1476 RASTA

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sønnaveien 67	Sønnaveien 67	

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?

Juli 2022

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.

Tre år og åtte måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92756530

Informasjon om selger

Selger

Sandnes, Ida

Selger

Øyen, Jørgen Kristoffer

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 egenerklæringsskjemaet. 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av begge bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elviken bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2017

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av kjøkken, stue og toalett, stikk til garasje og kjeller.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

SB Pettersen elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Richard Johansen ENK

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet komfyrvakt, reklamasjon på produkt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SB Pettersen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fyrrom og sykkelverksted

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SB Pettersen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg og montering av stikkontakter, billader og lys i garasjen

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SB Pettersen AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2017

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Stue, kjøkken, toalett, elkabler til kjeller, stikkontakt til garasje

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SB Pettersen AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4



Ja Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2022

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rehabilitering av to bad, 1 etg + lybel

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eiviken bygg, TN elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rehabilitering av to bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eiviken bygg, Langhus Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2017

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 5

 Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rehabilitering av toalett

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elviken bygg. Langhus rør

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Boligen har orginalt et vann til luft varmeanlegg. Vi oppdaget at anlegget krevde etterfylling raskere enn tidligere. Det ble da tilkalt rørlegger for en undersøkelse. Pumpen som sørger for varme i anlegget er demontert pga en intern lekkasje. Det er mulig å installere ny pumpe dersom man ønsker å ta anlegget i bruk igjen.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rørlegger feilsøkte anlegget og fant ut at det var en lekkasje i anlegget. Pumpen burde derfor byttes ut og denne ble demontert. Varmeanlegget er separat og demonteringen påvirker ikke varmtvannsanlegget. Oppvarming til bolig gjøres uten anlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Lørenskog Rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 6

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere eier har opplyst at det var pipebrann i 2016, nytt keramisk pipeløp, peis og klebersteinsovn installert i 2017 utført av Piperep AS. Fyringsforbud opphevet i 2022.

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.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i 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 nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Felles privat vei. Brøk brukes for deling av brøyte og vedlikeholdskostnader.

Tidligere eier informerte om avklart konflikt med naboen om muren mot vedkommendes garasje. "Støttetur mot Sønnaveien 69 er splittet (skåret igjennom) for å redusere påstått trykk mot nabo-garasjen. Tor Andresen (eier) har bekreftet

Side 7



mundlig (1Q22) at problemet er løst. Det er ikke påvist at påståtte problemer med garasjeporter kommer fra trykk i grunnen hverken før eller etter splitting av mur. Vi har dekket noe kostnader for å bevare godt naboskap. Taksinnam bekrefter at det ikke er press på garasjen på befarings-tidspunktet (1Q22)."

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.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 60649207

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Ida Sandnes	2026-03-17	Jørgen Kristoffer Øyen	2026-03-17
Identification		Identification	
 Ida Sandnes		 Jørgen Kristoffer Øyen	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiattest

D

Adresse Sønnavæien 67, 1476 RASTA	
Dato for energimerking 30.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276445
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6854338
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 621
Seksjonsnummer —	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 1987	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 226,0 m²	Oppvarmet bruksareal 226,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
169,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 191,96 kWh/m²	Totalt levert pr. år 46 266 kWh
---	---

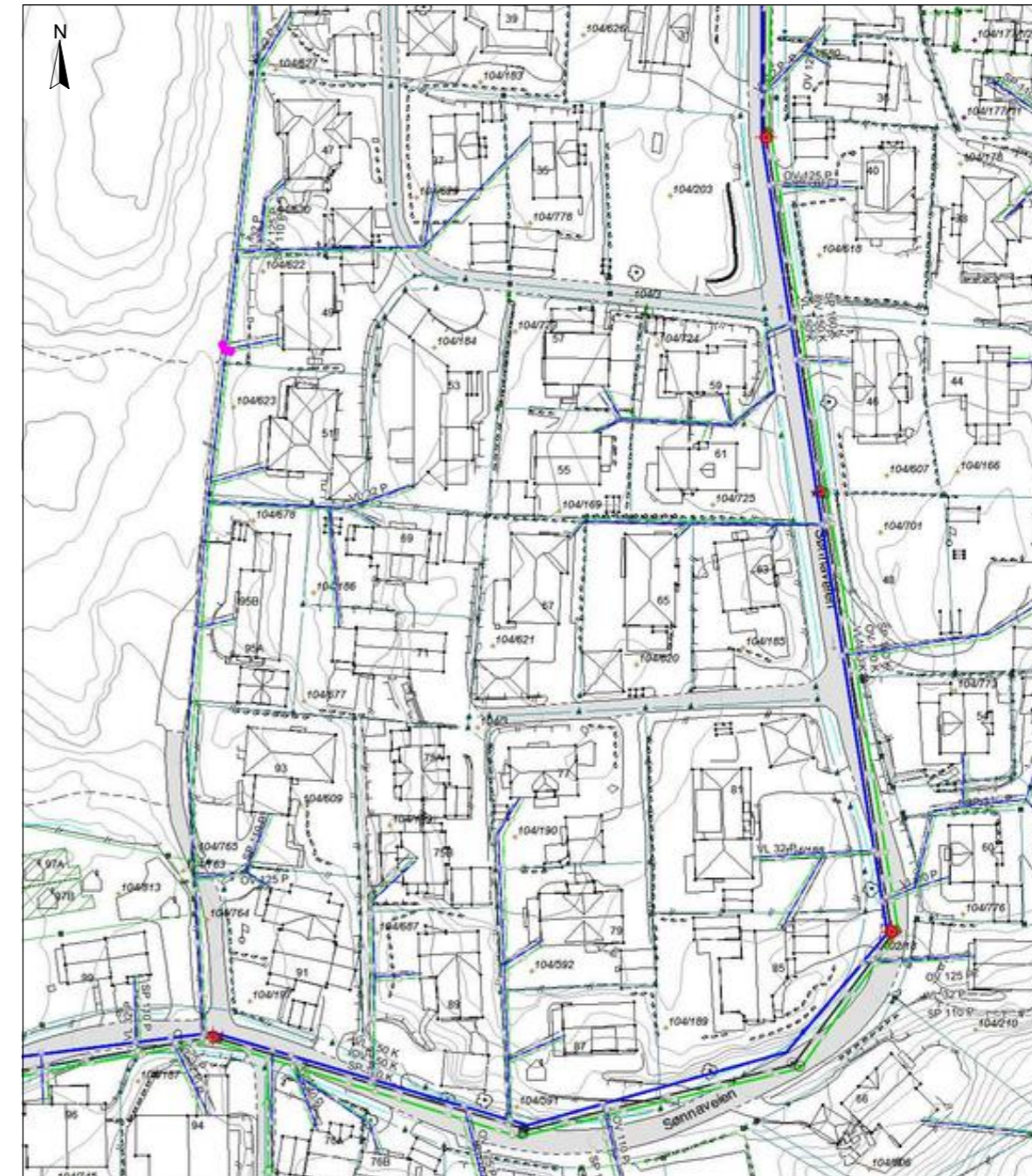
LEDNINGSKART

Målestokk:1:1000

Eiendom: Gnr.: 104 Bnr.: 621 Adresse: Sønnavæien 67

— Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAI

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

16.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3222/104/621/0/0

Adresse: Sønnaveien 67, 1476 Rasta

Dato siste feiing

25.11.2024

Dato siste tilsyn

25.11.2024 - tilsyn uten avvik

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

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

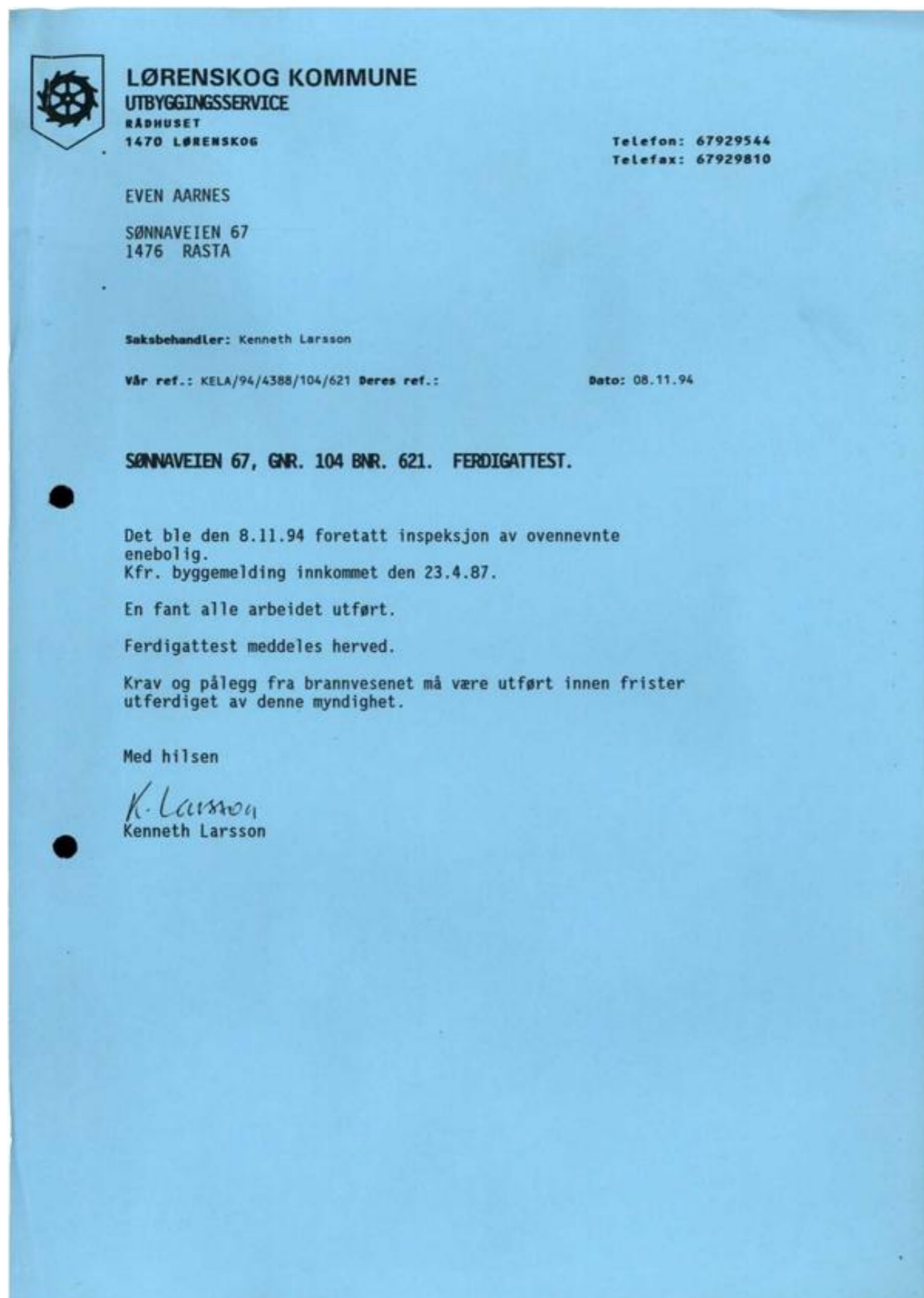
Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

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



Lørenskog kommune



Archi Bygg AS
 Ensjøveien 10
 0655 OSLO

Hiwa Nadri

Saksbehandler / telefon
 Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
 21/8186- 13

Deres referanse:

Dato:
 29.04.2022

Ferdigattest - enebolig - bruksendring og tilbygg

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Sønnaveien 67	104/621//	
Ansvarlig søker Archi Bygg AS Ensjøveien 10 0655 OSLO	Tiltakshaver Solfrid Strøm Sønnaveien 67 1476 RASTA	
Tiltakets art: Endring av bygg - utvendig fasade	Bygningstype: Enebolig	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 27.04.2022.

Tillatelse for utføring av tilbygg og bruksendring av kjelleretasje ble gitt den 21.03.2022.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
 byggesaksavdelingen

Na Stephansen
 avdelingsleder

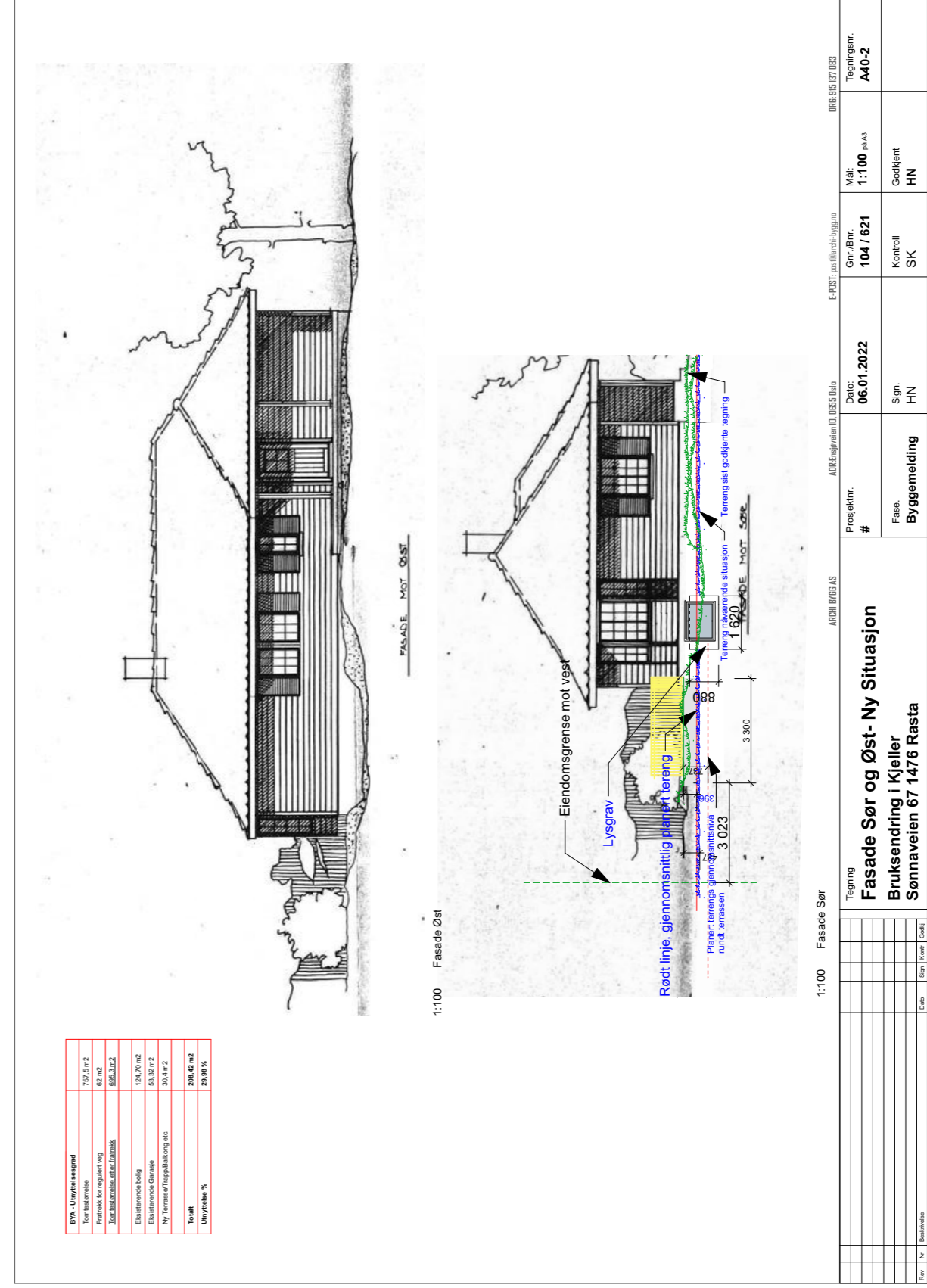
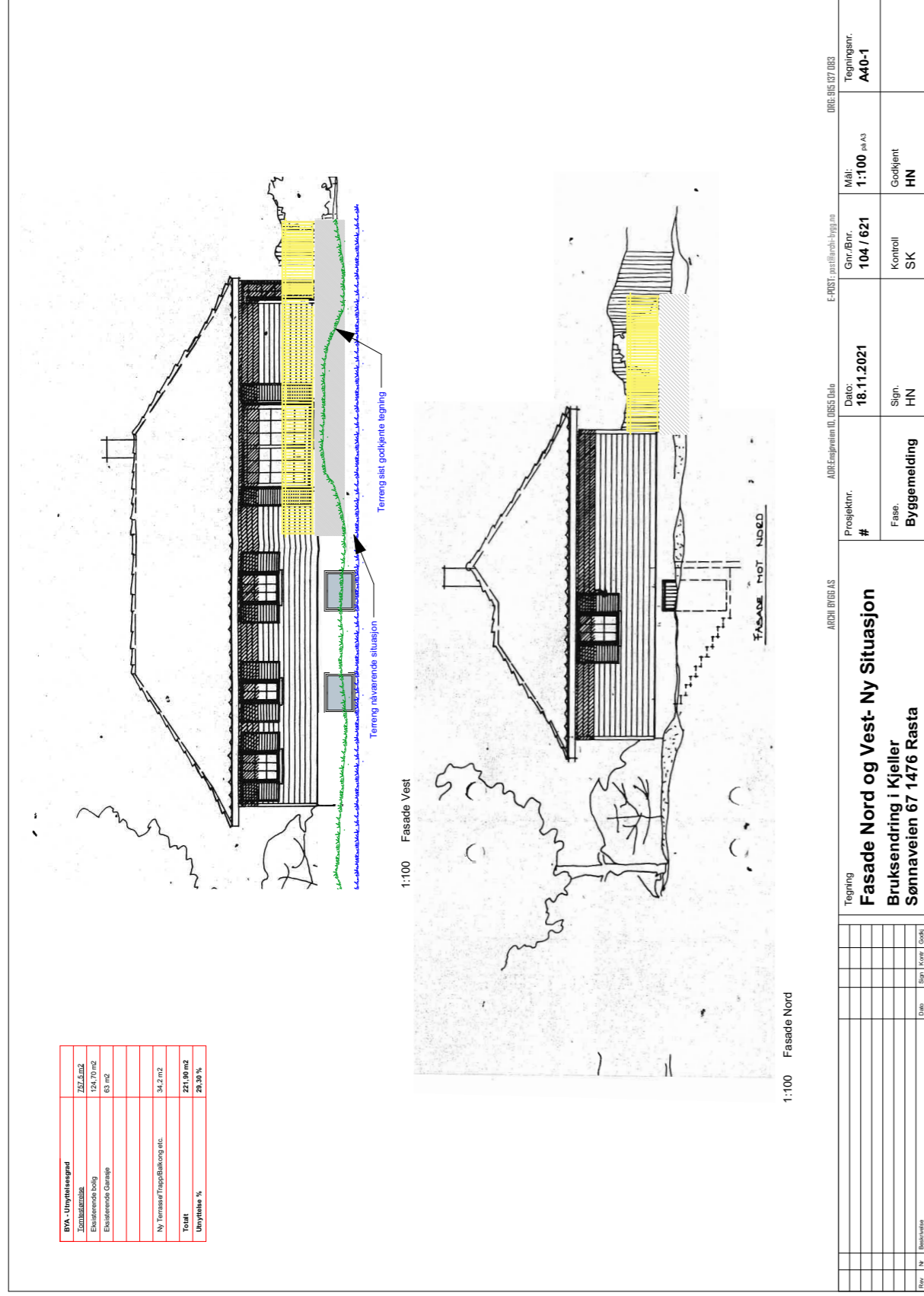
Kourosh Mastoury
 fagsjef

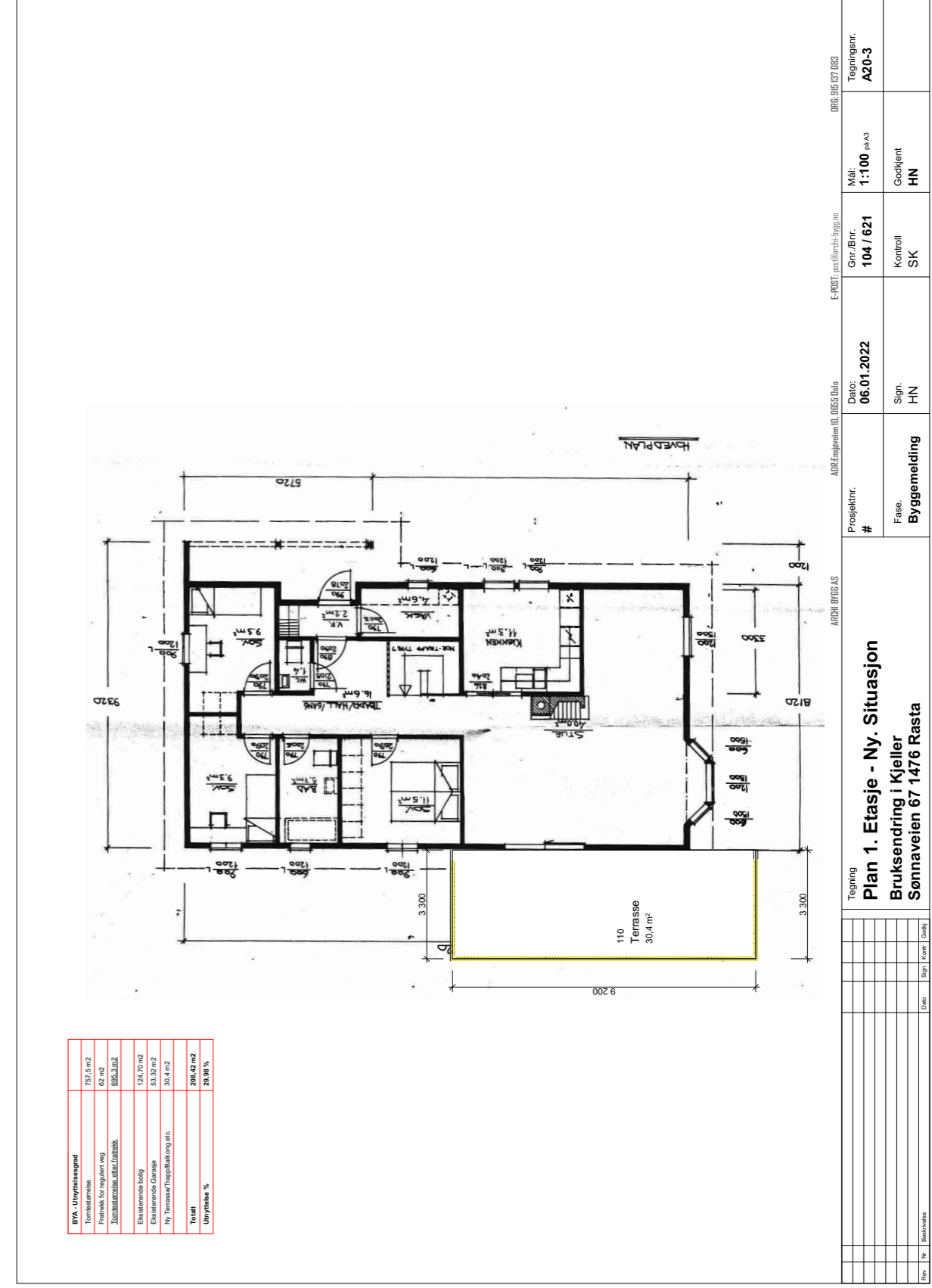
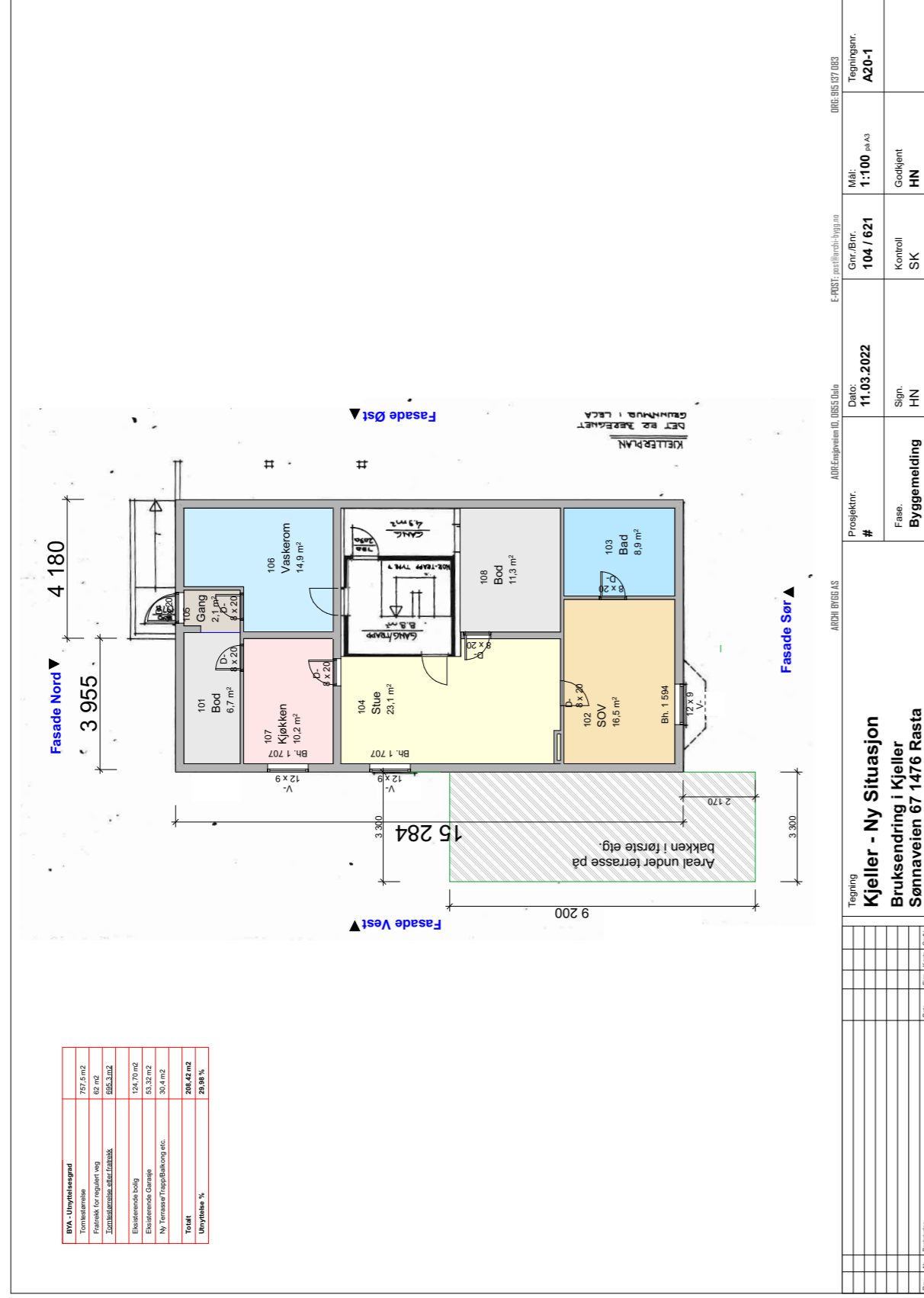
Postadresse:
 Lørenskog kommune
 Postboks 304
 1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
 Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
 Lørenskog hus, Festplassen 1
 1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
 22/36817





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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

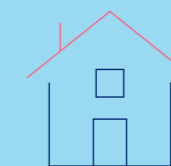
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 nettannonse, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sønnaveien 67, 1476 RASTA. Gnr. 104, bnr. 621, i RASTA kommune, oppdragsnr.: 1520260063
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Truls Hauge

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

PROAKTIV

Lørenskog Eiendomsmegling AS

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