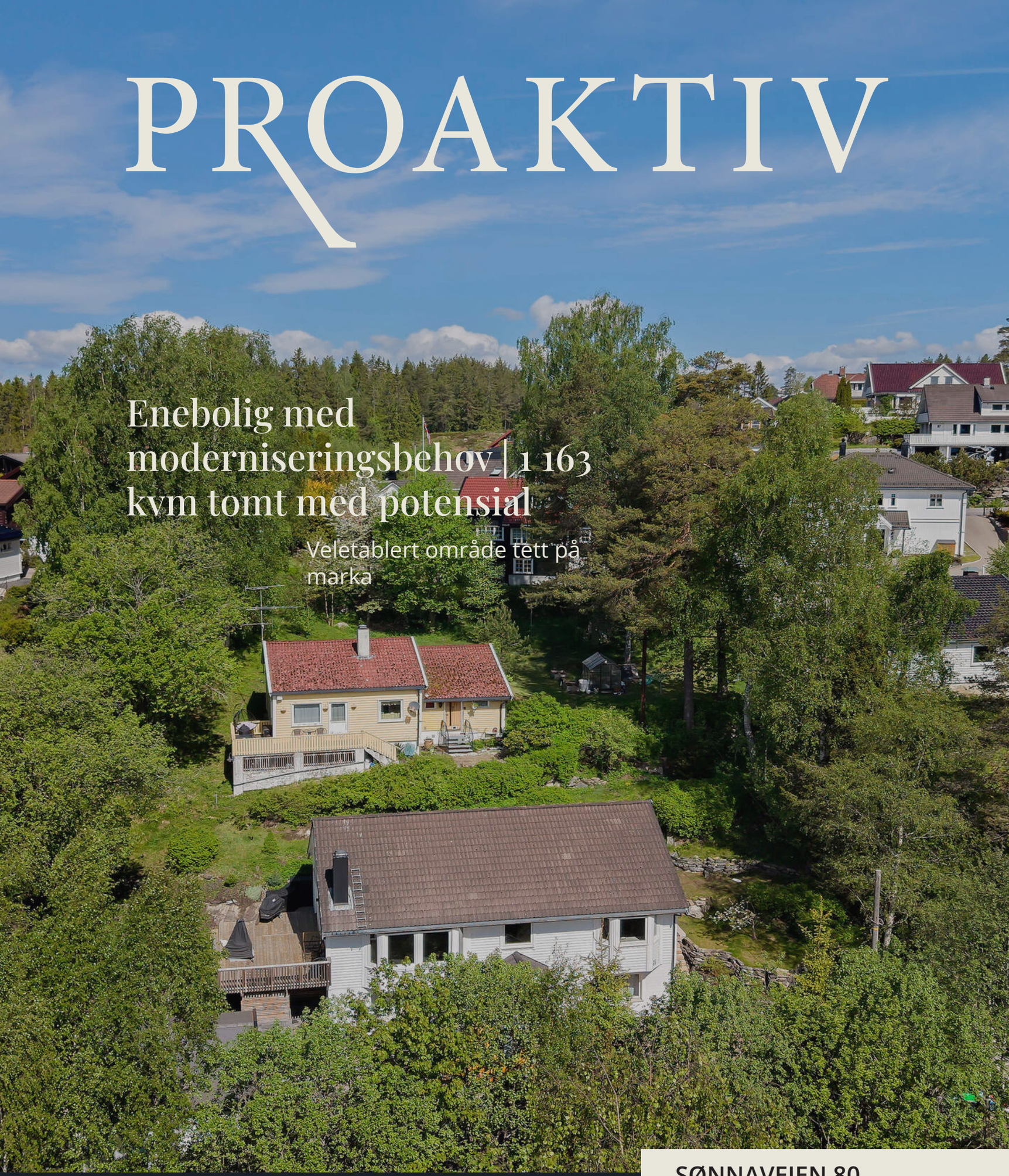
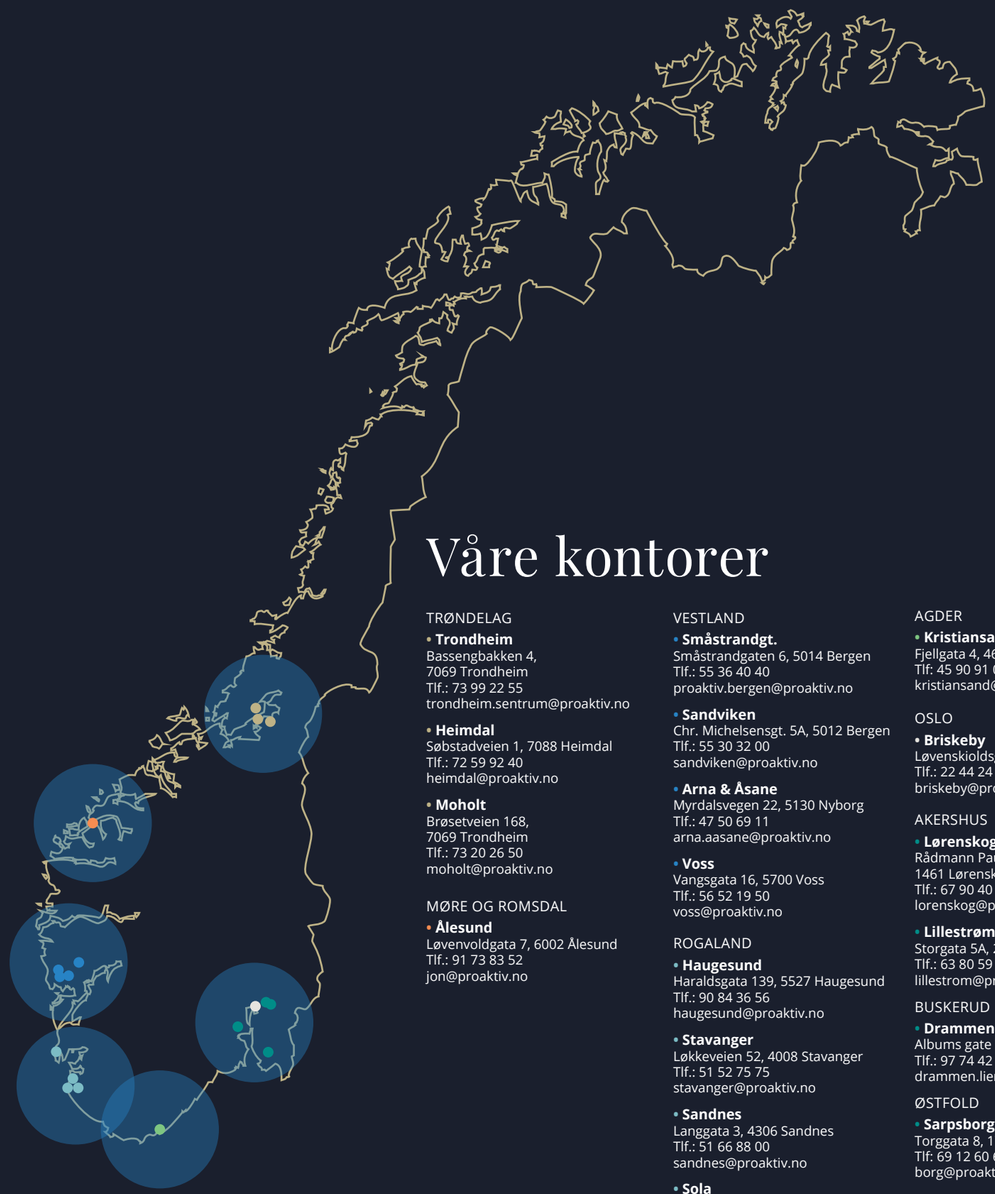
PROAKTIV

Enebolig med moderniseringsbehov | 1 163 kvm tomt med potensial

Veletablert område tett på marka



SØNNAVEIEN 80



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

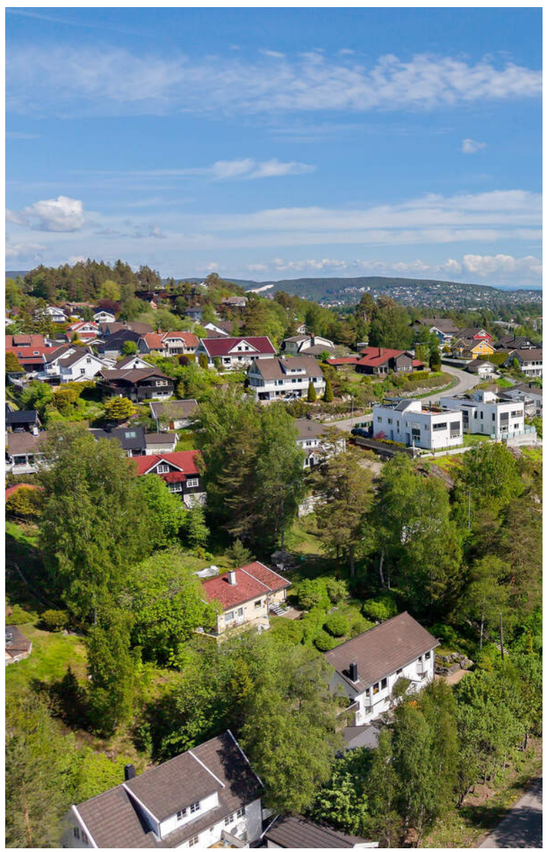
ØSTFOLD

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

RØYKÅS | LØRENSKOG

Enebolig med moderniseringsbehov | 1 163 kvm tomt med potensial | Veletablert område tett på marka

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Sønnaveien 80, 1476 RASTA

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 128, i Lørenskog kommune

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 143.740,-

Totalpris: 5.133.740,-

Kommunale avgifter: 23.649,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

Rom/soverom: 4/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²

Garasje/Parkering: Sønnaveien 80 har ikke etablert adkomstvei p.t.

Tomt: 1163.3 m²

Energimerke: Energiklasse: G

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

28 Informasjon om boligen

32 Plantegninger

34 Kjerneinformasjon

41 Vedlegg

98 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

«Proaktiv vedTruls 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

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

Anne Tauler

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

Lene Christin K. Nygård

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

Robin Farstad

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

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: Truls Hauge

Truls Hauge
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

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

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

SØNNAVEIEN 80

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!

Enebolig med moderniseringsbehov | 1 163 kvm tomt med potensial | Veletablert område tett på marka

Velkommen til Sønnaveien 80! Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde tett på marka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Kort vei til skoler, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Eiendommen består av en tomt på ca. 1 163 kvm bebygd med en eldre enebolig med moderniseringsbehov og med løpende leieforhold (12 000,- pr. mnd.) som kan overtas. Naboeiendommen (Sønnaveien 74) er også for salg. Det er mulig med arealoverføring mellom eiendommene.

Boligen er fullt beboelig, men det må påregnes oppgraderinger både innvendig og utvendig for å møte dagens standard.

Sønnaveien 80 har tinglyst adkomstrett via Sønnaveien og privat stikkvei, men adkomst er ikke fysisk etablert per i dag.

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

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

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet
Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!

RØYKÅS | LØRENSKOG

Kommune: *Lørenskog* / ***Område:*** *RØYKÅS | LØRENSKOG*

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 Røykås og Sønnaveien 80! Eiendommen består av en stor tomt på 1 163,3 kvm, bebygd med en eldre enebolig med løpende leieforhold (kr. 12 000,- pr. mnd.) som kan overtas.

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

Skoler og barnehage:
Fra boligen er det nærhet til skoler i alle trinn. Velrennomerte Rasta barneskole ligger en kort sykkeltur unna. Videre er det nærhet til Kjenn ungdomsskole, Steinerskolen, Lørenskog videregående skole og Mailand videregående skole. Eventyrstua

OFFENTLIG TRANSPORT

Tistilveien Linje 315	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.8 km
Oslo Gardermoen	32 min

DAGLIGVARE

Meny Rasta PostNord	19 min 1.7 km
Kiwi Skårersletta	5 min

VARER/TJENESTER

Triaden Lørenskog Storsenter	5 min
Vitusapotek Rasta	19 min

SPORT

Vallerud aktivitetspark Ballspill	13 min 1.1 km
Vallerudtoppen nærmiljøanlegg Ballspill	14 min 1.2 km
SATS Triaden	5 min
Sporty 60+	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lørenskog kommune Ekerud Utfarts...	3 min
~~Lørenskog Kommune Rasta Skole~~	~~13 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

barnehage, Rasta barnehage og Takt og Tone barnehage innen rimelig korte avstander. I tillegg finnes det flere private- og familiebarnehager i området, blant annet Steinerbarnehagen.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Lokalbussen stopper i veien, ekspressbussen stopper i Bjørndalsveien rett nedenfor boligfeltet. Ved å benytte bil tar

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

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.

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

Østmarka:
Området byr på rikelig med fantastiske turmuligheter for hele familien, året rundt! Sameiet grenser til Østmarka! 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

BOLIGMASSE

fotballbanene i kommunen til glede for store og små.

Trening og fritid:
Trenings- og turmulighetene i Lørenskog kommune er varierte og gode. Lørenskog er omgitt av fantastiske Østmarka som byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling og riding - flotte turopplevelser for hele familien. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans. Om det er fotball, håndball, ski eller turn som er ditt barn sin idrett vil man finne et godt tilbud i kommunen.

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

SKOLER

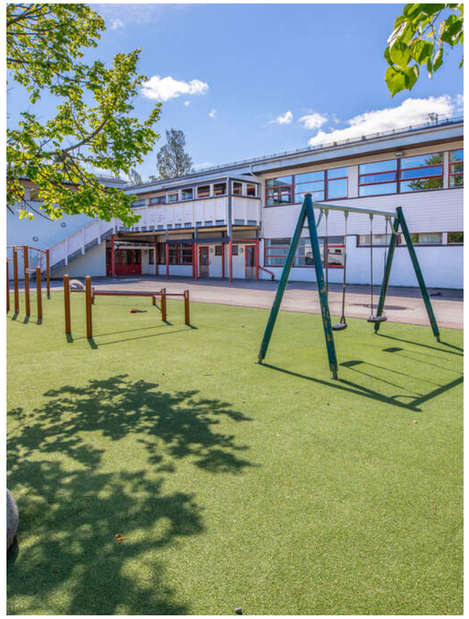
Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 163 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	14 min 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	9 min 3.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	10 min 5.6 km

BARNEHAGER

Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 0.9 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1.1 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (0-5... 36 barn	17 min 1.5 km

SNØ:
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.

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

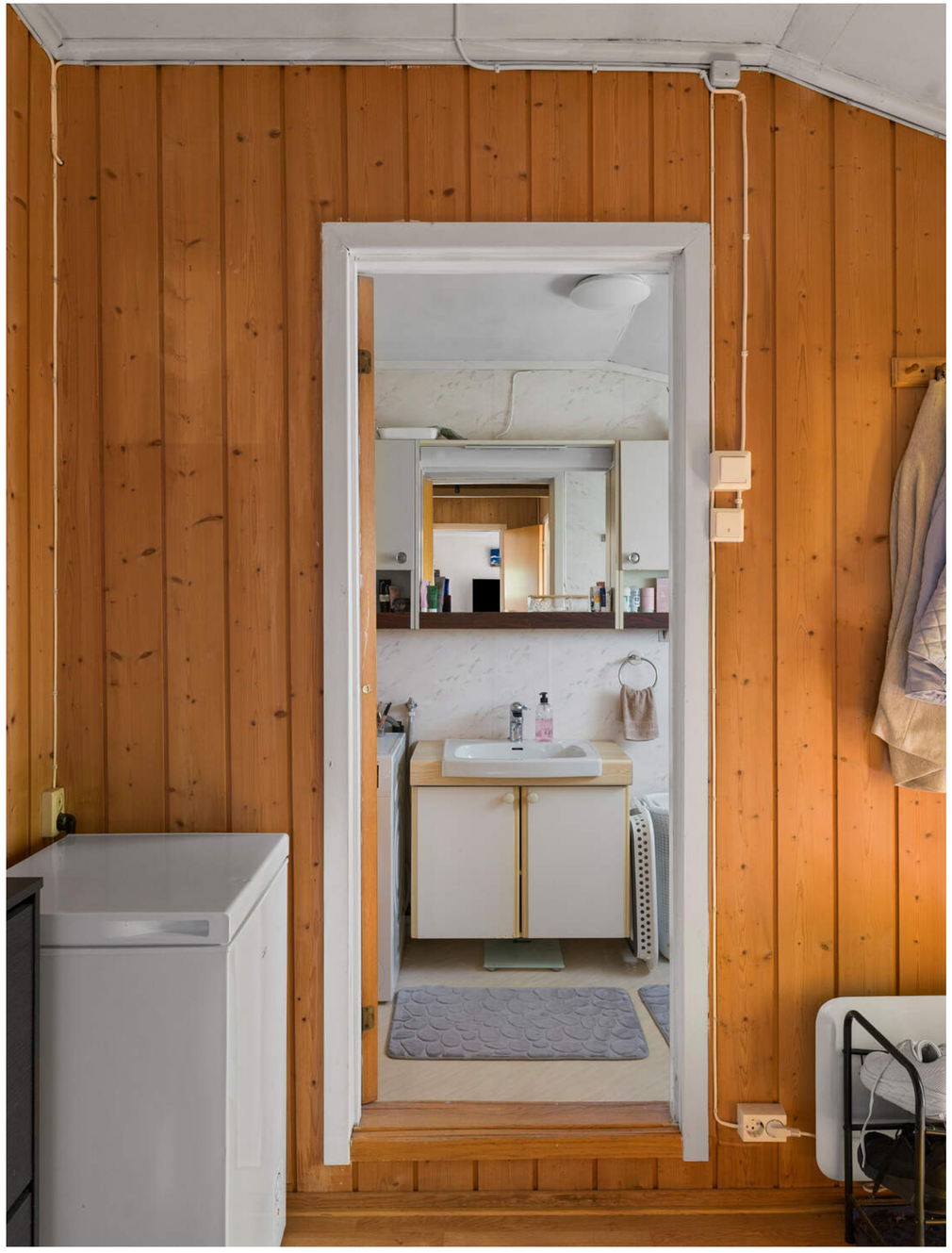


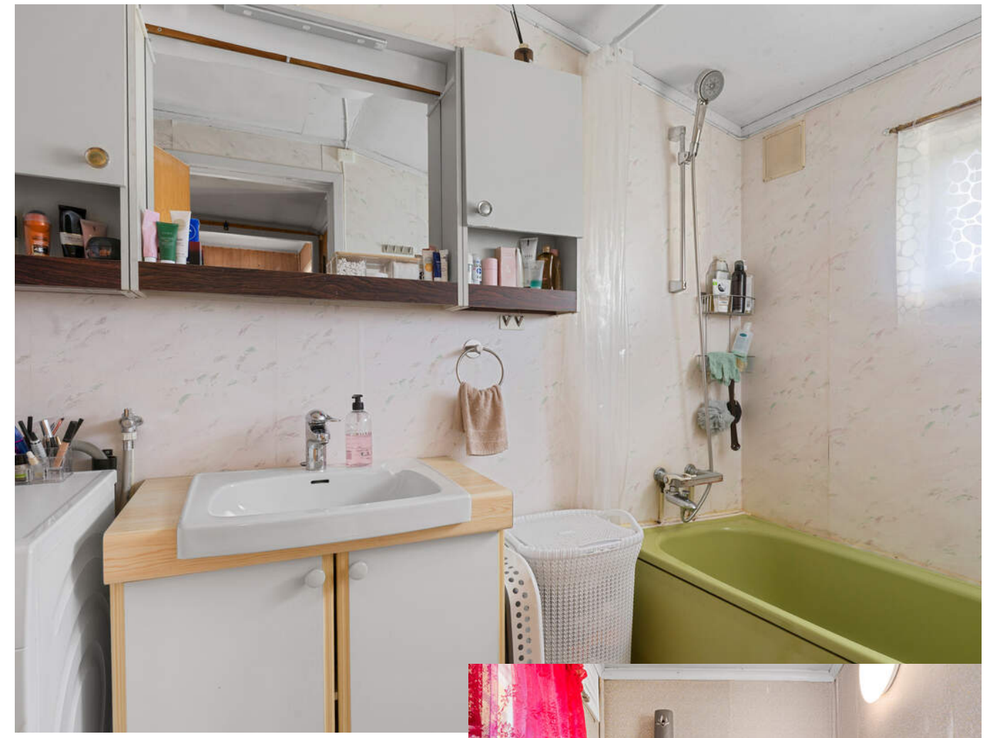
Adkomst
Sønnaveien 80 har tinglyst adkomstrett, men ikke etablert adkomst inn på eiendommen.
Adkomsten er på privat vei.

Bebyggelse
Området er et veletablert villaområde bestående av eneboliger, townhouse og tomannsboliger.

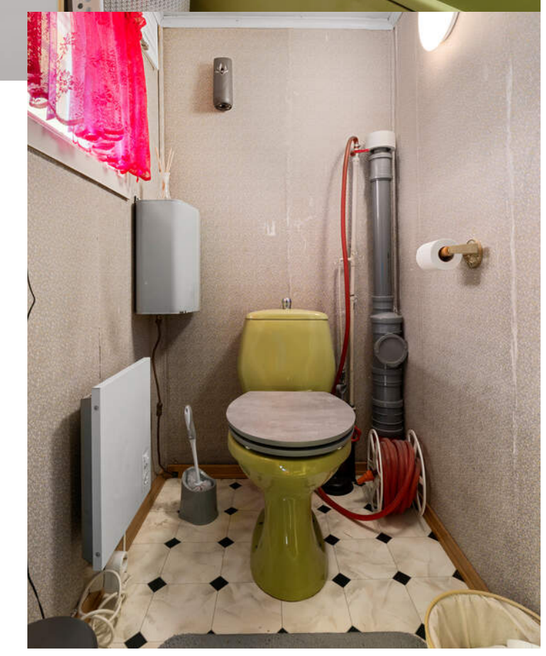
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

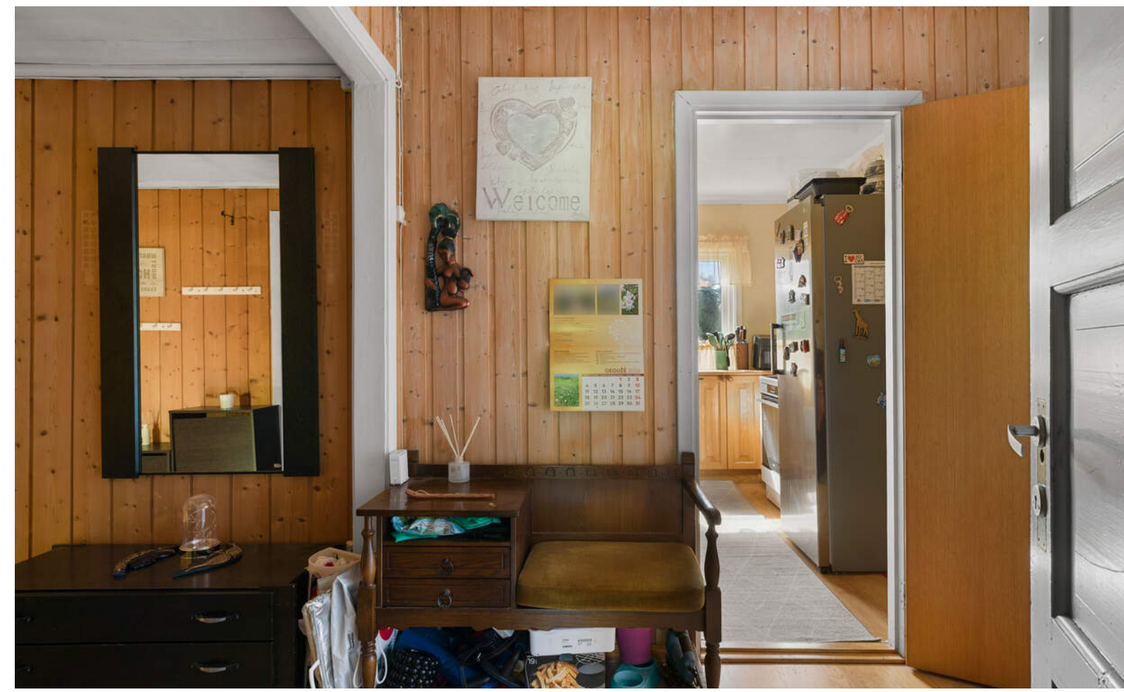
VELKOMMEN INN

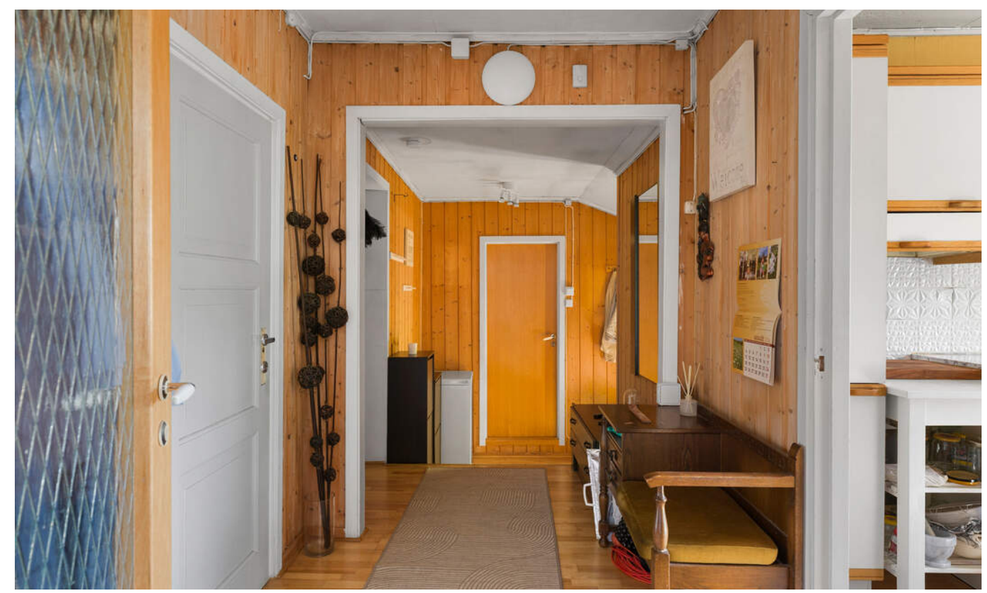




BADEROM OG
TOALETTROM




Welcome



INNGANGSPARTI TIL
BOLIGEN

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold
1.etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom, kontor, toalettrom.
To krypkjellere med adkomst via luke i gulv

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Boligen er målt til 81,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 82 m².
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
Boligen har gjennomgående eldre standard og fremstår med behov for modernisering og oppgraderinger både innvendig og utvendig. Planløsningen består av entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, bad, toalettrom, kontor og to soverom. Det er i tillegg to krypkjellere med adkomst via luke i gulv.

Kjøkkenet ligger i et eget rom og har eldre innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering og modernisering. Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon fra kjøkkenet.

Stuen har god størrelse, ildsted og videre adkomst til spisestue. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 14,4 kvm med trapp ned til hagen.

Badet har gulvbelegg, belegg på vegger samt malt himling. Innredningen består av servant med ettgreps blandebatteri, overskap med speil og belysning, samt badekar med dusjløsning. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom ventiler i yttervegg.
Toalettrommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert wc og har naturlig avtrekk.

Videre inneholder boligen to soverom samt et disponibelt rom som benyttes som kontor.

Huset er fullt beboelig, men det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard og komfort.

Oppvarming
Elektrisk og peis.

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

Parkering
Sønnaveien 80 har ikke etablert adkomstvei p.t.

Tomtestørrelse
1 163 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med hage og diverse beplantning. Se vedlagte kart for høydeforskjell m.m. Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

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.

Det er registrert totalt 5stk. TG3 og 22 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Utvendig > Balkongdør: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist omfattende fukt- og råteskader i balkongdøren. Treverket fremstår kraftig nedbrutt med tydelig svekket tilstand. Skadene vurderes å være forårsaket av langvarig fuktbelastning og nedbrytning over tid.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Tomteforhold > Terrengforhold. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Slike forhold øker risikoen for fuktbelastning på murkonstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Selv om terrengfallet ikke alene kan fastslås som årsaken til innvendige fuktproblemer, bør det ses i sammenheng med de registrerte forholdene i krypkjelleren.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkkenet har ikke ventilasjon over kokestedet. Det er ikke registrert avtrekksvifte eller annen løsning for bortføring av matos og fukt i forbindelse med matlaging.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har uknet alder, men er eldre og har pga alder overgått levetiden sin.
Badet er funksjonelt etter dagens bruk, men må påregnes full oppgradering i nærstående fremtid.

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder på taktekkingen eller undertaket. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, utførelse, materialtype og normal forventet levetid for denne typen konstruksjon. Taket fremstår som eldre, med slitasje og værpåvirkning som er typisk for tak hvor en vesentlig del av forventet levetid er oppbrukt.
Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller tidligere vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, utførelse og generell slitasje. Komponentene fremstår som eldre med normal værpåvirkning og bruksslitasje. Det er registrert at et nedløp mangler bend/utkast ved bakkenivå. Regnvann ledes derfor rett ned langs grunnmur og fasade i stedet for bort fra bygningen.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert høy slitasje på kledningen med flassing av maling, oppsprekking, værslitte overflater og lokale råteskader i nedre deler av panelet og i enkelte avslutninger mot hjørner og detaljer. Skadene er størst

nær bakken og andre utsatte områder hvor fuktbelastningen normalt er høyest. Ved stikktaking ble det registrert mykt treverk og begynnende nedbrytning enkelte steder. Dette er typiske skader som oppstår over tid som følge av aldring, værpåvirkning og fuktbelastning. Det er ikke registrert luftespalte eller musesperre bak kledningen. Dette vurderes som tidstypisk utførelse for eldre konstruksjoner, men gir samtidig dårligere uttørking og økt risiko for fuktbelastning og skader i konstruksjonen over tid.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.
Det er registrert skjolder og misfarging i undertaket, særlig rundt pipegjennomføringen. Det er også registrert mørke/svarte partier på undertaket enkelte steder, noe som kan indikere kondens eller tidligere fuktpåvirkning. Konstruksjonen er opprinnelig fra en periode hvor det normalt ikke ble benyttet dampsperre mot varme rom. Det er usikkert om dette er etablert ved senere oppgraderinger. Eldre takkonstruksjoner uten dampsperre og med begrenset lufttetthet er mer utsatt for varm og fuktig inneluft som trekker opp i kaldt loftsrom og kan gi kondens mot kalde flater. Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige tegn til omfattende råteskader ved befaringen, men observasjonene viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer og karmer har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på flere av vinduene. De fleste av vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne. Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.
- Utvendig > Ytterdør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassen fremstår med høy slitasje og manglende vedlikehold.
- Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrappen fremstår med normal aldring og værslitasje. Det er registrert overflateslitasje, mindre riss/skader og generelt vedlikeholdsbehov på betongoverflatene. Rekkverket fremstår med værslitte overflater og behov for vedlikehold og overflatebehandling
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater, særlig på parkettgulvet. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.
- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert synlig fukt i krypkjelleren ved befaringen. Det ble også observert edderkoppspinn/edderkopphus som erfaringsmessig ofte sees i miljøer med høy luftfuktighet og begrenset uttørking. Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fuktproblemer som følge av fukt fra grunnen, temperaturforskjeller og begrenset ventilasjon.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Funnene indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av gnagere i bygningen. Mus kan ta seg inn gjennom små åpninger i konstruksjonen og legge igjen ekskrementer og urin, som kan medføre lukt og andre hygieniske utfordringer.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsanlegget er ikke luftet over tak fra høyeste bunnledning. Det er isteden registrert bruk av durgoventil som løsning for trykkutjevning i avløpssystemet. Durgoventiler kan i enkelte tilfeller benyttes som supplement i et avløpsanlegg, men regnes normalt ikke som en fullverdig erstatning for hovedlufting over tak. Løsningen gir generelt høyere risiko for ustabile trykkforhold og driftsforstyrrelser sammenlignet med tradisjonell lufting over tak.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med observasjoner av fuktforhold krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være
forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Tidligere registrerte tegn på fukt i krypkjeller støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling.
- 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.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkenet fremstår som eldre med stedvis slitasje på innredning og overflater. Det er registrert slitasje på skapfronter, benkeplate og øvrige overflater, samt generell brukspåvirkning som er typisk for et eldre kjøkken. Kjøkkenet har også manglende eller utdaterte bruksfunksjoner sammenlignet med dagens standard og forventninger til funksjonalitet og utforming.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Våtrommet fremstår som eldre, og deler av konstruksjonen ligger i utsatte områder mot yttervegg. Basert på alder, utførelse og begrenset
undersøkelsesmulighet kan det ikke utelukkes skjulte fuktskader bak overflater og innredning.
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber inntak og hovedstoppekran på toalettrommet. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjelleren munder kjøkkenet. Ukjent alder på varmtvannsberederen. Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen. 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.

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende trepanel. Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent, men kledningen vurderes å være etablert eller skiftet på et senere tidspunkt en opprinnelig byggeår. Takkonstruksjonen er utført som sperretak, trolig fra opprinnelig byggeår. Adkomst er via loftsluke. Loftet er delvis isolert mot underliggende etasje og benyttes i hovedsak som kaldt loft/lager. Vinduene består av trevinduer med varierende alder og utførelse. Det er registrert både eldre koblede vinduer (1+1-lags) uten kjent alder samt 2-lags isolerglassvinduer fra henholdsvis 1975 og 1988. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Balkong i betong med plastfliser på gulvflater og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen. Utvendig trapp er utført i betong med rekkverk i trevirke.

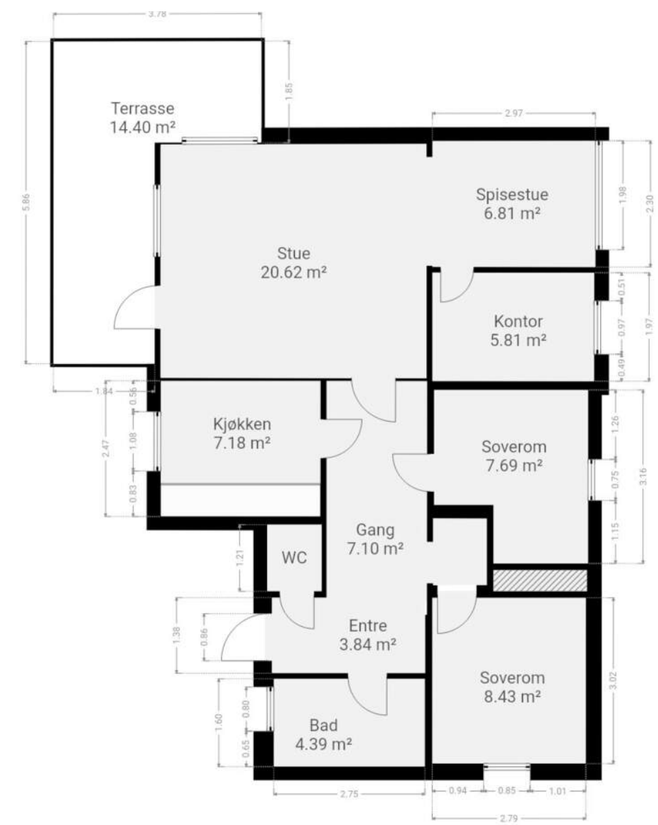
INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, kombi ved og parafinovn i stuen og sotluke/feieluke i krypkjelleren. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Deler utilgjengelig men vått, ederkopper etc. Innvendige dører i trevirke. Det er observert indikasjoner på forekomst av mus i boligen i form av ekskrementer.

Bygningssakskyndig
Kato Malvik (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
9. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, Oppgradering sikringskap til vippesikringer.
Utført av Elektrofima AS, 2020.

18. Har det vært skadedyr i boligen?
Ja, mus.

PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.264.416,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.057.664,- for 2024

Info kommunale avgifter
Prognose kommunale gebyrer på eiendommen år 2026:
Feie/tilsynsgebyr 653,00 kr
140 L Renovasjon 2 948,40 kr
Fastledd renovasjon 3 482,50 kr
Vanngebyr 7 498,57 kr
Avløpsgebyr 9 066,60 kr

Prognosene for inneværende år kan avvike.
Fakturert beløp i 2025: 23 081,16 kr

Kommunale avgifter
23.649,- for 2026

Eiendomsskatt
3.253,- for 2026

Info eiendomssskatt
Slik har vi regnet: ((boligverdi * 0.7) - bunnfradrag) * skattesats = eiendomsskatt per år.

Bunnfradrag: 100.000 kr
Skattesats: 1 promille
Vi tar forbehold om feil.

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
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Strøm
Kabel-tv/bredbånd

Ikke tegnet Norgespris.

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 er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette. Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver for Sønnaveien 80.
Det foreligger ikke bygningstegninger for Sønnaveien 80.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om bygningene er i samsvar med det som er omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

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

3222/104/128:
17.04.1944 - Dokumentnr: 1048 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om generende virksomhet

21.11.1986 - Dokumentnr: 11533 - Skjønn
B 19/85.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1944 - Dokumentnr: 184 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:3
SKYLDDELINGS-FORRETNING
PB A 17

04.12.1986 - Dokumentnr: 11914 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3222 Gnr:104 Bnr:688
SKYLDDELINGS-FORRETNING

06.10.1988 - Dokumentnr: 10571 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0230 Gnr:104 Bnr:736
SKYLDDELINGS-FORRETNING

01.01.2020 - Dokumentnr: 995259 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:104 Bnr:128

01.01.2024 - Dokumentnr: 167844 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:104 Bnr:128

16.01.1986 - Dokumentnr: 338 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:167
Med flere bestemmelser

03.11.1986 - Dokumentnr: 10802 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:205

24.07.1989 - Dokumentnr: 7254 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:187
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:745
om rett for d.e. til å bruke regulert felles avkjørsel.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2014 - Dokumentnr: 313671 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:102

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen antas å ha et stort utviklingspotensiale. Kommuneplanen går foran reguleringsplanens bestemmelser om BYA = 20%

Kommuneplanens arealdel har vært ute på høring. Det er planlagt et kommunestyremøte medio Juni 2026 hvor dette skal behandles.

Utdrag fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
18.2.6 Fortetting og utnyttelse
a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.
b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.
Retningslinje for fradeling:
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m2, bør ikke

tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m2 per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m2, skal det være min. 100 m2. Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

Sønnaveien 80:
Både kommuneplanens arealdel og Reguleringsplan Sønnaveien - Kleiva gjelder.
Regulert til Boligbebyggelse, nåværende i kommuneplan med delareal 1163 kvm
Frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan med delareal 1145 kvm
Felles avkjørsel med delareal 18 kvm

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp
Sønnaveien 80 er tilkoblet offentlig vann og avløp.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

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
Sønnaveien 80 er i dag utleid for kr. 12 000,- pr. mnd. Leieforholdene kan overtas hvis ønskelig.

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 26. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

_____
4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 133 740,00 (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 overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

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

Budgivning
Bud kan legges inn på 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/boligkjoper/.

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

Eier
Marius Angvik
Jannicke Beate Angvik

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 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 58 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 205.

Totale kostnader kr. 63 545.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
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
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Dato salgsoppgave
28.5.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Sønnaveien 80, 1476 RASTA
LØRENSKOG kommune
gnr. 104, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²

Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20000-1887 **Eiendomsverdi ref nr:** JM9559

Autorisert foretak: Verdico AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider 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

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
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 straffeansvar.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er opprinnelig oppført i 1920 og er med det 106 år gammelt. Bygget har som følge av alder, redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Generelt opplyses det at dette er en gammel bygning og takstmann gjør spesielt oppmerksom på at man generelt må ha lave forventninger om byggeskikk, i forhold til dagens, på utførelse og kvalitet. Bygget er i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med oppgraderinger og vedlikehold gjort underveis. Bygningsdeler som de fleste vinduer/dører, terrasse, badene, kjøkken vvs og el anlegg er delvis oppgradert etter 1920, men det foreligger ingen opplysninger om når dette ble gjort. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår med stedvis høy slitasje og boligen fremstår alt i alt som et et objekt med behov for utskiftinger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Kommentar;
Det var ikke klargjort stige til befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå (Nordsiden), er vurderingen begrenset av dette. 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. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent.

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende trepanel. Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent, men kledningen vurderes å være etablert eller skiftet på et senere tidspunkt enn opprinnelig byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som sperretak, trolig fra opprinnelig byggeår. Adkomst er via loftsluke. Loftet er delvis isolert mot underliggende etasje og benyttes i hovedsak som kaldt loft/lager.

Vinduene består av trevinduer med varierende alder og utførelse. Det er registrert både eldre koblede vinduer (1+1-lags) uten kjent alder samt 2-lags isolerglassvinduer fra henholdsvis 1975 og 1988.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong i betong med plastfliser på gulvflater og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen.

Utvendig trapp er utført i betong med rekkverk i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen, samt det største soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt.

Boligen har mursteinspipe, kombi ved og parafinovn i stuen og sotluke/feieluke i krypkjelleren.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Deler utilgjnegenlig men vått, ederkopper etc.

Innvendige dører i trevirke.

Det er observert indikasjoner på forekomst av mus i boligen i form av ekskrementer.

VÅTROM Gå til side

Bad;
Gulvbelegg, belegg på vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.
Overskap med speil og lys over enkel servant med ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Opplegg for vaskemaskin. 2 ventiler på yttervegger(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i gulvet ved badekaret.

Våtsoner i område mot yttervegger. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;
Belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber inntak og hovedstoppekran på toalettrommet.

Kommentar;
Alderen på rørene er ukjent, men er trolig av eldre dato.
Vurderingen er basert på antatt alder og opplevd trykk ved samtidig tapping av utstyr.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kommentar;
Alderen på rørene er ukjent, men er trolig av eldre dato.
Vurderingen er basert på antatt alder og avrenning ved samtidig tapping av utstyr.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet. Ukjent alder på varmtvannsberederen.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen. 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen er oppført i og er fundamentert med krypkjeller. Det er ikke kjent når eksisterende drenering ble etablert, men det er vanlig at dreneringsløsninger fra denne perioden har begrenset levetid sammenlignet med dagens standard. Eldre drenering er ofte utført med teglrør eller enkle løsninger uten filterduk og med begrenset fall, noe som kan føre til redusert funksjon over tid.

For boliger med krypkjeller er det særlig viktig at dreneringen fungerer tilfredsstillende, da fuktpåvirkning kan gi forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan igjen medføre risiko for kondens, lukt, muggvekst og skader på konstruksjoner av tre.

Bygningen har betonggrunnmur.

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

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 bygninsdelen.

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(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 ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette.

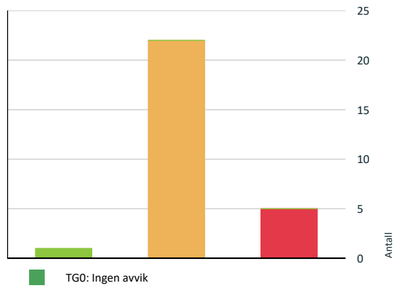
Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

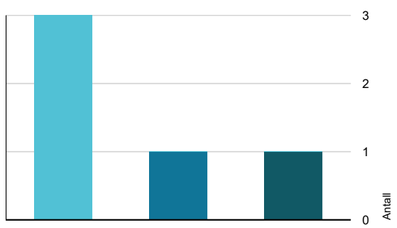
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 befaringsdagen.

Bygninger oppført før 1985 kan inneholde materialer som i dag klassifiseres som farlig avfall. Dette kan blant annet gjelde asbestholdige produkter (for eksempel i plater, rørisolasjon, ventilasjonskanaler, gulvbelegg m.m.) samt PCB-holdige komponenter i eldre isolerglassvinduer og fugemasser.

Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller materialprøver i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuell forekomst av slike materialer kan derfor ikke utelukkes.

Ved rehabilitering, ombygging eller riving må det påregnes at det kan være behov for miljøkartlegging og særskilt håndtering i henhold til gjeldende regelverk. Materialer som inneholder asbest eller PCB skal håndteres og leveres som farlig avfall av godkjent foretak.

© [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

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1920	Informasjon om byggets alder er hentet fra tidligere tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Kommentar;
Det var ikke klargjort stige til befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå (Nordsiden), er vurderingen begrenset av dette. 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. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder på taktekkingen eller undertaket. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, utførelse, materialtype og normal forventet levetid for denne typen konstruksjon. Taket fremstår som eldre, med slitasje og værpåvirkning som er typisk for tak hvor en vesentlig del av forventet levetid er oppbrukt.

Mosevekst er observert i noe grad, særlig på nordsiden av taket. Dette er relativt vanlig i denne himmelretningen, som har mindre soleksponering og dermed dårligere uttørking. Eldre betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose og fuktbelastning kan over tid bidra til økt slitasje på takstein og undertak, blant annet ved frostsprengning og gradvis nedbryting av overflatene. Selv om det ikke er registrert tegn til lekkasje ved befaringen, øker risikoen for skader og utettheter med alder og videre slitasje.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av taket, inkludert fjerning av mose og kontroll av takstein, beslag og gjennomføringer. På sikt må det påregnes behov for utskifting eller større vedlikeholdstiltak på taktekkingen og undertaket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller tidligere vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, utførelse og generell slitasje. Komponentene fremstår som eldre med normal værpåvirkning og brukslitasje.

Det er registrert at et nedløp mangler bend/utkast ved bakkenivå. Regnvann ledes derfor rett ned langs grunnmur og fasade i stedet for bort fra bygningen.

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

Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt ved nedbør, dette for å avdekke eventuelle lekkasjer. Basert på antatt alder på takrenner, nedløp og beslag, kan det ikke utelukkes at det blir behov for skifte eller lokale utbedringer av disse som først oppdages etter nedbør.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utvendig kledd med liggende trepanel. Veggkonstruksjonens oppbygging er ukjent, men kledningen vurderes å være etablert eller skiftet på et senere tidspunkt enn opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert høy slitasje på kledningen med flassing av maling, oppsprekking, værslitte overflater og lokale råteskader i nedre deler av panelet og i enkelte avslutninger mot hjørner og detaljer. Skadene er størst nær bakken og andre utsatte områder hvor fuktbelastningen normalt er høyest.

Ved stikktaking ble det registrert mykt treverk og begynnende nedbrytning enkelte steder. Dette er typiske skader som oppstår over tid som følge av aldring, værpåvirkning og fuktbelastning.

Det er ikke registrert luftespalte eller musesperre bak kledningen. Dette vurderes som tidstypisk utførelse for eldre konstruksjoner, men gir samtidig dårligere uttørking og økt risiko for fuktbelastning og skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slitt maling og lokale råteskader reduserer kledningens beskyttelse mot fukt og vær. Dersom vedlikehold og utskifting av skadde bord ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre og gi økt risiko for større råteskader i både tilliggende bordkledning og bakenforliggende veggkonstruksjon.

Manglende lufting bak kledningen gir dårligere tørkeforhold og gjør konstruksjonen mer sårbar for fuktopphopning over tid. Dette er en løsning som ofte sees i eldre bygninger, men som har høyere risiko enn moderne luftede konstruksjoner.

Det anbefales å skifte ut skadde bord, utføre nødvendig vedlikehold av overflater og følge konstruksjonen opp videre. Ved større fremtidige fasadearbeider anbefales det å vurdere oppbygging med luftet kledning og etablering av musesperre etter dagens byggeskikk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak, trolig fra opprinnelig byggeår. Adkomst er via loftsluke. Loftet er delvis isolert mot underliggende etasje og benyttes i hovedsak som kaldt loft/lager.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Det er registrert skjolder og misfarging i undertaket, særlig rundt pipegjennomføringen. Det er også registrert mørke/svarte partier på undertaket enkelte steder, noe som kan indikere kondens eller tidligere fuktpåvirkning.

Konstruksjonen er opprinnelig fra en periode hvor det normalt ikke ble benyttet dampsperre mot varme rom. Det er usikkert om dette er etablert ved senere oppgraderinger. Eldre takkonstruksjoner uten dampsperre og med begrenset lufttetthet er mer utsatt for varm og fuktig inneluft som trekker opp i kaldt loftsrom og kan gi kondens mot kalde flater.

Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige tegn til omfattende råteskader ved befaringen, men observasjonene viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Fukt og kondens i takkonstruksjoner kan over tid føre til soppvekst, dårligere isolasjonsevne og utvikling av råteskader i undertak og trekonstruksjoner dersom forholdene vedvarer over tid.

Eldre takkonstruksjoner uten kjent dampsperre har generelt høyere risiko for kondensproblematikk enn moderne konstruksjoner. Risikoen øker spesielt i perioder med kaldt vær og høy luftfuktighet inne i boligen.

Det anbefales jevnlig oppfølging av loft og takkonstruksjon, særlig rundt pipe og andre utsatte områder. Ved fremtidige oppgraderinger bør ventilasjon, lufttetthet og eventuell etablering eller forbedring av dampsperre vurderes av fagperson.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene består av trevinduer med varierende alder og utførelse. Det er registrert både eldre koblede vinduer (1+1-lags) uten kjent alder samt 2-lags isolerglassvinduer fra henholdsvis 1975 og 1988.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og karmer har gjennomgående høy slitasje både innvendig og utvendig. Det er registrert værslitasje, slitt overflatebehandling og aldringstegn på flere av vinduene.

De fleste av vinduene er av eldre dato, og en vesentlig del av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre trevinduer og isolerglass har generelt større risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og svekket isolasjonsevne.

Det kan ikke utelukkes at enkelte isolerglass har punktering. Dette var vanskelig å kontrollere sikkert ved befaringen på grunn av lysforhold og refleksjoner.

Vedlegg

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre og slitte vinduer har ofte redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan gi økt varmetap, trekk, kondens og behov for hyppigere vedlikehold.

Videre slitasje på overflatebehandling og treverk kan over tid føre til fuktskader og råte dersom vedlikehold ikke utføres. Punkterte isolerglass vil også gi redusert isolerende effekt og dårligere sikt gjennom glassene.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av vinduene. Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og at enkelte vinduer må skiftes ut som følge av alder og slitasje.

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkt 1:
Det mangler beslag ved terskelen, noe som gjør konstruksjonen noe ekstra sårbar for eksponering av fukt.

Punkt 2;
Naturlig konsekvens av alder, manglende vedlikehold og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Punkt 1;
Beslag bør monteres for å sikre overgangen og skjerme mot utvendige påkjenninger. Manglende beslag ved terskler gjør overgangen mellom dør og konstruksjon mer utsatt for værpåkjenning. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på underliggende materialer, med risiko for oppfukting av treverk, redusert levetid på konstruksjonen, og i verste fall utvikling av råte dersom forholdet får utvikle seg.

Punkt 2;
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. Dette anbefales på alle boligens dører

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist omfattende fukt- og råteskader i balkongdøren. Treverket fremstår kraftig nedbrutt med tydelig svekket tilstand. Skadene vurderes å være forårsaket av langvarig fuktbelastning og nedbrytning over tid.

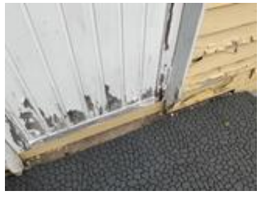
Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Råteskadene har svekket dørens konstruksjon og funksjon vesentlig. Balkongdøren vurderes å være i så dårlig stand at utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:
Kostnadsanslaget er satt til under 20 000 kroner og er ment som et grovt, sjablongmessig estimat basert på utskifting til en normal balkongdør med enkel montering. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, størrelse, utførelse og tilstanden i omkringliggende konstruksjoner. Ved demontering kan det avdekkes skjulte skader eller behov for tilleggsarbeider som kan øke kostnadene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Balkong i betong med plastfliser på gulvflater og rekkverk i trevirke. Adkomst fra stuen og hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen fremstår med høy slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende vedlikehold og værpåvirkning vil over tid kunne føre til ytterligere nedbrytning av treverk og redusert levetid på konstruksjonen. Slitte og utsatte overflater er mer sårbare for fuktpåvirkning og råteskader dersom tiltak ikke utføres.

Det må påregnes en gjennomgang av terrassen med vedlikeholdstiltak som vask, skraping og maling, samt utskifting av enkelte terrassebord og bord på rekkverket der tilstanden er svekket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i betong med rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betongtrappen fremstår med normal aldring og værslitasje. Det er registrert overflateslitasje, mindre riss/skader og generelt vedlikeholdsbehov på betongoverflatene.

Rekkverket fremstår med værslitte overflater og behov for vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slitasje og mindre skader i betong vil normalt utvikle seg gradvis over tid som følge av frost, fukt og værpåvirkning. Manglende vedlikehold av overflater og rekkverk kan føre til videre nedbrytning og forkortet levetid på konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av trapp og rekkverk. Lokale reparasjoner, rengjøring og overflatebehandling må påregnes for å begrense videre slitasje og opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er registrert generell slitasje på innvendige overflater, særlig på parkettgulvet. Slitasjen er ikke omfattende, men tilstrekkelig til å påvirke det helhetsinntrykket.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke tekniske skader.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;
Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og spisestuen, samt det største soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegger fra laserens utgangspunkt.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, kombi ved og parafinovn i stuen og sotluke/feieluke i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Punkt 1;
Det er ikke etablert ildfast plate eller lignende på gulvet foran ildstedet. I henhold til gjeldende krav skal gulv av brennbart materiale beskyttes mot gløer og lignende fra ildsted i bruk. (TG 3)

Punkt 2;
Eldre teglpiper er mer utsatt for sprekkdannelser, lekkasje av røykgass eller nedbrytning av fuger over tid. (TG 2)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Punkt 1;
Det anbefales å etablere ubrennbar plate i henhold til krav, for å ivareta brannsikkerheten. Slike plater skal normalt dekke et område på minimum 30 cm ut fra luken, med mindre annet går frem av monteringsanvisningen.

Punkt 2;
Pipen ble kontrollert av fagperson i 2024 uten at det ble avdekket avvik. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at teglpiper fra denne perioden er utsatt for aldring og slitasje, og skader kan oppstå uten forvarsel. Det anbefales fortsatt jevnlig tilsyn og ny vurdering ved endret bruk, trekkproblemer eller før eventuell installasjon av ny ildsted. Tidspunkt for rehabilitering vurderes å nærme seg ut fra alder alene.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold:
Kostnadsanslaget er satt til under 20 000 kroner og er ment som et grovt, sjablongmessig estimat for etablering av ubrennbar plate foran sotluke i henhold til krav. Endelig kostnad vil avhenge av valgt løsning, materialtype, størrelse og utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Deler utilgjnegenlig men vått, ederkopper etc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert synlig fukt i krypkjelleren ved befaringen. Det ble også observert edderkoppspinn/edderkopphus som erfaringsmessig ofte sees i miljøer med høy luftfuktighet og begrenset uttørking.

Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fuktproblemer som følge av fukt fra grunnen, temperaturforskjeller og begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Vedvarende høy luftfuktighet i krypkjeller kan over tid føre til kondens, muggsopp, råteskader og dårligere forhold for trekonstruksjoner dersom fuktbelastningen øker eller blir langvarig.

Siden krypkjelleren er uinnredet vurderes skadepotensialet som lavere enn i innredede konstruksjoner, men forholdet bør likevel følges opp for å redusere risiko for fremtidige skader.

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av krypkjelleren, med fokus på ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til utvikling av skader eller biologisk vekst.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Punkt 1;
Enkelte av dørene subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Punkt 2;
Som med overflater, fremstår dørene som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Punkt 1;
Når innvendige dører tar i karm eller terskler, kan det føre til at døren blir vanskelig å åpne og lukke. Dette kan over tid medføre slitasje på dørblad, karm og hengsler, som igjen foringer dørens funksjon.

Punkt 2;
Dørene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke vesentlige tekniske skader.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er observert indikasjoner på forekomst av mus i boligen i form av ekskrementer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Funnene indikerer at det har vært eller fortsatt er aktivitet av gnagere i bygningen. Mus kan ta seg inn gjennom små åpninger i konstruksjonen og legge igjen ekskrementer og urin, som kan medføre lukt og andre hygieniske utfordringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Museaktivitet kan føre til luktproblemer, skade på isolasjon og gnaging på elektriske ledninger. Det anbefales grundig rengjøring og desinfisering av berørte arealer før videre bruk. Det bør gjennomføres skadedyrbekjempelse og tetting av mulige inngangspunkter for å forhindre ny aktivitet. Oppfølging over tid anbefales for å sikre at problemet er eliminert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg, belegg på vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over enkel servant med ettgreps blandebatteri. Badekar med dusjmuligheter/garnityr. Opplegg for vaskemaskin. 2 ventiler på yttervegger(naturlig avtrekk)

Det er ett sluk i gulvet ved badekaret.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har uknet alder, men er eldre og har pga alder overgått levetiden sin.
Badet er funksjonelt etter dagens bruk, men må påregnes full oppgradering i nærstående fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet bør på sikt renoveres dersom det skal brukes som våtrom etter dagens krav. Nye våtrom bør utføres i tråd med gjeldende teknisk forskrift og anerkjente bransjenormer.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold (våtrom):
Det er vurdert kostnadsestimat for oppgradering av våtrommet. Basert på registrerte forhold og våtrommets alder vurderes det at rommet må påregnes full rehabilitering, herunder utskifting av overflater, tettesjikt/membran, sluk, samt kontroll og eventuell utskifting av tilstøtende rørinstallasjoner og konstruksjoner.

Basert på normalt omfang ved slike arbeider vurderes kostnaden å kunne ligge i området ca. 200 000 – 500 000 kroner, og sannsynligvis i øvre del av intervallet. Estimatet er basert på vanlige kostnader for rehabilitering av våtrom av tilsvarende størrelse og kompleksitet.

Dette er et anslag basert på synlige forhold fra inspeksjon. Ved rehabilitering av våtrom vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner. Kostnadene kan øke dersom det avdekkes større skadeomfang etter åpning av konstruksjonen, eller dersom det oppdages forhold som krever mer omfattende tiltak enn det som kan vurderes ved en visuell befaring.

Estimatet er ikke å forstå som et pristilbud, men som en indikasjon på mulig kostnadsnivå basert på bygningens tilstand og normale tiltak i tilsvarende konstruksjoner. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, rommets størrelse, tekniske løsninger og markedspris på håndverkertjenester.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsoner i område mot yttervegger. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det ble isteden utført indikative fuktsøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet fremstår som eldre, og deler av konstruksjonen ligger i utsatte områder mot yttervegg. Basert på alder, utførelse og begrenset undersøkelsesmulighet kan det ikke utelukkes skjulte fuktskader bak overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre våtrom har generelt høyere risiko for skjulte fuktskader, særlig i områder med høy fuktbelastning og begrenset inspeksjonsmulighet. Eventuelle skader bak overflater eller under badekar vil normalt først kunne avdekkes ved demontering eller riving.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkenet fremstår som eldre med stedvis slitasje på innredning og overflater. Det er registrert slitasje på skapfronter, benkeplate og øvrige overflater, samt generell brukspåvirkning som er typisk for et eldre kjøkken.

Kjøkkenet har også manglende eller utdaterte bruksfunksjoner sammenlignet med dagens standard og forventninger til funksjonalitet og utforming.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet fremstår med høy slitasje og redusert funksjonalitet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales å oppgradere kjøkkenet som følge av alder, slitasje og bruksmessige forhold.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet har ikke ventilasjon over kokestedet. Det er ikke registrert avtrekksvifte eller annen løsning for bortføring av matos og fukt i forbindelse med matlaging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Det bør etableres avtrekk med utkast til ytterveggen. Manglende ventilasjonsmuligheter gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert inneklima.

Forbehold til kostnadsestimat;
Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på avtrekksløsningen, og tar høyde for etablering av ny avtrekksvifte, enkel kanalføring og nødvendig tilkobling. Estimatet omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg eller inngrep i overflater.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for opphopning av lukt, fukt og dårlig luftkvalitet. Dette kan over tid medføre redusert inneklima og fare for fuktrelaterte skader.
Det anbefales å etablere ventilasjon i form av naturlig avtrekk gjennom ventil i yttervegg eller kanal, eller ved å installere mekanisk avtrekksvifte i tråd med dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber inntak og hovedstoppekran på toalettrommet.

Kommentar;
Alderen på rørene er ukjent, men er trolig av eldre dato. Vurderingen er basert på antatt alder og opplevd trykk ved samtidig tapping av utstyr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kommentar;
Alderen på rørene er ukjent, men er trolig av eldre dato. Vurderingen er basert på antatt alder og avrenning ved samtidig tapping av utstyr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;
Basert på antatt alder.

Punkt 2;
Avløpsanlegget er ikke luftet over tak fra høyeste bunnledning. Det er isteden registrert bruk av durgoventil som løsning for trykkutjevning i avløpssystemet.

Durgoventiler kan i enkelte tilfeller benyttes som supplement i et avløpsanlegg, men regnes normalt ikke som en fullverdig erstatning for hovedlufting over tak. Løsningen gir generelt høyere risiko for ustabile trykkforhold og driftsforstyrrelser sammenlignet med tradisjonell lufting over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Punkt 1;
Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekkdannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

Punkt 2;
Manglende hovedlufting kan føre til luktproblemer, redusert funksjon i avløpssystemet og risiko for at vannlåser tømmes ved trykkendringer i røropplegget.

Det anbefales å få vurdert avløpsanleggets lufteløsning av fagperson. Ved fremtidig oppgradering av røropplegg eller våtrom anbefales det å etablere hovedlufting over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjelleren under kjøkkenet. Ukjent alder på varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Punkt 1;
Varmtvannsbereder er plassert i krypkjeller uten sluk eller annen form for lekkasjesikring. Plasseringen innebærer at en eventuell lekkasje ikke ledes bort, og rommet er samtidig lite tilgjengelig for jevnlig inspeksjon.

Punkt 2;
Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Dette er ikke i tråd med gjeldende forskriftskrav for fast tilkobling av elektrisk utstyr med effekt over 1,5 kW. NEK 400 krever fast tilkobling på egen kurs for å ivareta sikkerhet og belastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Punkt 1;
Ved lekkasje fra bereder vil vann kunne bli stående i konstruksjonen og medføre fuktpåvirkning og risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler. Begrenset tilgjengelighet kan også medføre at lekkasjer oppdages sent. Det anbefales å etablere tiltak som kan begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje, for eksempel lekkasjesensor/varsler eller annen form for overvåkning. Jevnlig kontroll av installasjonen anbefales.

Punkt 2;
Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsberederen tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i gangen. 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.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapport

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

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

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det elektriske anlegget har ukjent alder og er udokumentert. Eier har kun eid boligen siden 2020 og har ikke bodd i boligen.

   Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men det er ikke kjent om det noen gang er utført tilsyn, samt at deler av anlegget. Deler av anlegget er trolig over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

   På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen om kontroll er gitt som følge av som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

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

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

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

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann
eller personskade. 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført i og er fundamentert med krypkjeller. Det er ikke kjent når eksisterende drenering ble etablert, men det er vanlig at dreneringsløsninger fra denne perioden har begrenset levetid sammenlignet med dagens standard. Eldre drenering er ofte utført med teglrør eller enkle løsninger uten filterduk og med begrenset fall, noe som kan føre til redusert funksjon over tid.

For boliger med krypkjeller er det særlig viktig at dreneringen fungerer tilfredsstillende, da fuktpåvirkning kan gi forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Dette kan igjen medføre risiko for kondens, lukt, muggvekst og skader på konstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke registrert opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. På grunn av byggets alder må det derfor påregnes at dreneringen kan være svekket eller nær slutten av forventet levetid. Eventuelle tiltak bør vurderes i sammenheng med observasjoner av fuktforhold i krypkjeller og ved grunnmur, samt terrengforhold og overvannshåndtering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved behov for utbedring anbefales etablering av ny drenering etter dagens standard, med drensrør av plast, filterduk, drenerende masser og korrekt fall bort fra bygningen, samt eventuelle tiltak for forbedret ventilasjon og fuktsikring av krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flassing og avskalling av maling på grunnmur utvendig. Skadene er lokalisert til nedre del av muren nær bakkenivå. Dette vurderes å være forårsaket av fukttransport i murverket, trolig som følge av kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Tidligere registrerte tegn på fukt i krypkjeller støtter denne vurderingen. Fukt presses ut gjennom porestrukturen og svekker vedheft i maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Malingsavskalling i nedre del av grunnmur svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for videre nedbrytning ved fukt og frostpåvirkning. Tiltaket vil normalt være å utbedre overflatebehandling med diffusjonsåpen maling beregnet for fuktutsatte grunnmurer, men tiltaket bør først vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring . Overflateskadene vurderes som estetiske, men kan ha funksjonell betydning over tid. TG2 er satt på grunnlag av synlig nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

TG 3 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. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Slike forhold øker risikoen for fuktbelastning på murkonstruksjonen, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Selv om terrengfallet ikke alene kan fastslås som årsaken til innvendige fuktproblemer, bør det ses i sammenheng med de registrerte forholdene i krypkjelleren.

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.

Kostnadsestimat – presisering og forbehold
Det er lagt inn et kostnadsestimat på ca. 100 000–200 000 kroner for terrengjusteringer og utbedring av fallforhold rundt bygningen. Estimatet er en indikasjon basert på normalt omfang i tilsvarende tilfeller. Terrengforhold og drenering virker i praksis sammen og påvirker hverandre, og samlet fuktbelastning på konstruksjonen kan ikke vurderes isolert. Det kan derfor ikke fastslås at terreng alene er årsaken til innvendige fuktfunn. Endelig behov for tiltak og faktisk kostnad kan først avklares etter en helhetlig vurdering av terreng, grunnmur og dreneringssystem.

Estimatet er ikke et pristilbud. Kostnadene kan både bli lavere eller høyere avhengig av mengde masser som må flyttes, tilgjengelighet, behov for kantstein/overflatebehandling og eventuelle forhold som først avdekkes ved oppstart. Det anbefales at utførende entreprenør foretar en samlet vurdering og gir et helhetlig pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 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. Slitasje 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 byggteknisk 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 bygninsdelen.

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

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

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

Vurdering av avvik:

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Balkong/terrasse:
For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

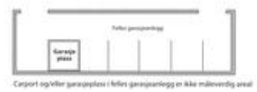
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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

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
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.



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

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 brannceller

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	82			82	
SUM	**82**				
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, kontor, toalettrom		

Kommentar

-Boligen er målt til 81,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 82 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger eller annen dokumentasjon som viser godkjent bruk. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke gjort bygningsmessige vurderinger av lovlighet utover dette.

Bruken av rommene slik de fremstår ved befaring vurderes som hensiktsmessig, men eventuelle avvik fra godkjent bruk eller manglende ferdigattest kan ikke utelukkes. Kjøper anbefales å innhente dokumentasjon fra kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Marius Angvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	128		0	1163.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sønnaveien 80

Hjemmelshaver

Angvik Jannicke Beate, Angvik Marius

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 turterrengmuligheter. Ikke langt unna boligen går det lysløype mot Mariholtet, og herfra er det turstier/veier videre til blant annet Vangen og Skullerudstua. Alternativt går det også lysløype fra Sørlihavna, inn mot Losby og populære Mønevann. Østmarka byr generelt på flere bade -/fiskevann og flott turterreng. Ca. 7 kvm til Losby gods med blant annet 9- og 18-hulls golfbane. Lørenskog byr på et godt utbygd nett av gang -/sykkelveier, samt et aktivt idrettsmiljøet med anlegg innen de fleste grener. Det er flere ballplasser, ishall på Skårer, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. For å nevne noe. Det er godt med servicetilbud, men blant annet kort vei til Lørenskog senter, Metro senter og Strømmen Storsenter. Dagligvarer kan handles inn på bl.a. Meny på Rasta. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

Om tomten

Skrånet tomt, det er opparbeidet med plenarealer

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026		Gjennomgått	12	Nei
Melding om avsluttet tilsynssak	22.01.2026	Dato siste feiing 26.11.2024 Dato siste tilsyn 26.11.2024 - tilsyn uten avvik.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JM9559

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sønnaveien 80, 1476 RASTA
Gnr 104 - Bnr 128
3222 LØRENSKOG

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Lørenskog
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sønnaveien 80, 1476 RASTA

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sønnaveien 80	Sønnaveien 80	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Angvik, Marius

Selger

Angvik, Jannicke Beate

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

Side 2

10.1.2 **Årstall**
2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektro AS

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

Rør

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

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Er fjernet

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

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

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?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

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 13901012

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marius Svenneby Angvik	2026-06-01	Jannicke Beate Bakken	2026-06-01
Identification		Identification	
Marius Svenneby Angvik		Jannicke Beate Bakken	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marius Svenneby Angvik	01/06-2026	BankID OIDC
Jannicke Beate Bakken	22:05:31	High
	01/06-2026	BankID OIDC
	22:35:14	High

Vedlegg

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1986/10802/8
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:17

Side 1 av 2

3670 20 OKT 1986
LAGBOKFØRT
03.11.86 10802
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 104 bnr. 205, Sønnaveien 76/78 i Lørenskog gir herved eiere av gnr. 104 bnr. 174,65,128,676 rett til adkomst til sine eiendommer i den regulerte felles adkomstvei (reg.plan nr. 41-4-06) som går over min eiendom.

Dette blir å tinglyse som heftelse på eiendommen. Heftelsen skal overføres også til senere eiere og kan ikke avlyses uten samtykke av bygningsrådet i Lørenskog.

Oslo den 20/10 86

Gjelle Svensson

Stg. Svensson

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 1 av 8

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Sønnaveien 70 AS	
Adresse: Elektroveien 9	
Postnummer: 3300	Poststed: Hokksund
Fødselsnr./Org.nr. 912039528	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 313671 Tinglyst: 16.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mary Lehmann	220929 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	104	102		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	104	103		
0230	Lørenskog	104	128		
0230	Lørenskog	104	688		

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29/3-2014	Mary Lehmann

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 2 av 8

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Ifm at Lørenskog kommune har godkjent ny avkjøring fra Bjørndalsveien til eiendommene;
gnr. 104 bnr. 102, gnr. 104 bnr. 103, gnr. 104 bnr. 128, gnr. 104 bnr. 688,
gir herved gnr.104 bnr.102 eiendommene gnr. 104 bnr.103, gnr. 104 bnr. 128, gnr.104 bnr. 688 rett til å kjøre over gnr. 104 bnr. 102, frem til sine respektive eiendommer, som vist på vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Lørenskog 29/3-2014	Mary Lehmann

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Lørenskog kommune

Grethe og Anders Kaupang
Bjørndalsveien 71
1476 RASTA

Saksbehandler: Otto Knudsen **Direkte telefon:** 67 93 42 41

Deres ref.:

Vår ref.: 13/2704 - 1/13/29284 **Klassering:** Q01 **Dato:** 16.07.2013

Bjørndalsveien - Avkjøringstillatelse for Bjørndalsveien 71, 71B og Sønnaveien 70, 74

Etter henvendelse, gir vi tillatelse til å legge ny avkjørsel fra **Bjørndalsveien** til eiendommene **Bjørndalsveien nr. 71 gnr. 104 bnr. 688, Bjørndalsveien 71 B gnr. 104 bnr. 128, videre Sønnaveien 70 gnr. 104 bnr. 103 og Sønnaveien 74 gnr. 104 bnr.102** i Lørenskog kommune.

Eksisterende avkjørsel fra Multeveien skal ikke benyttes når den nye avkjørselen er tatt i bruk og skal om nødvendig stenges fysisk.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21.6.1963 og Vegdirektoratets regler av 16.7.1964 og på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent kartutsnitt, datert 16.07.2013.
2. Avkjørselen kan bare brukes til følgende formål: **Adkomst til boligeiendommer.**
3. Kravene til utforming og sikt for den private avkjørselen framgår av **Blad 1**, som følger vedlagt. Det skal legges min. 200 mm rør i veigrøft og i tilstrekkelig lengde gjennom avkjørselen. Avkjørselen skal asfalteres fra Bjørndalsveien og til felles adkomstvei.
4. Det er ikke tillatt å rygge ut i **Bjørndalsveien.** Snuplass må anlegges på eiendommen.
5. Renovatøren (ROAF) stiller krav om veistandard og avstand til oppsamlingsutstyr for avfall. Byggherren er ansvarlig for at slike krav kan imøtekommes.

Denne avkjøringstillatelsen er ikke gyldig før avkjøringen er kontrollert og funnet i orden. Byggherren er selv ansvarlig for å gi beskjed når avkjørselen er klar for kontroll.

Med hilsen

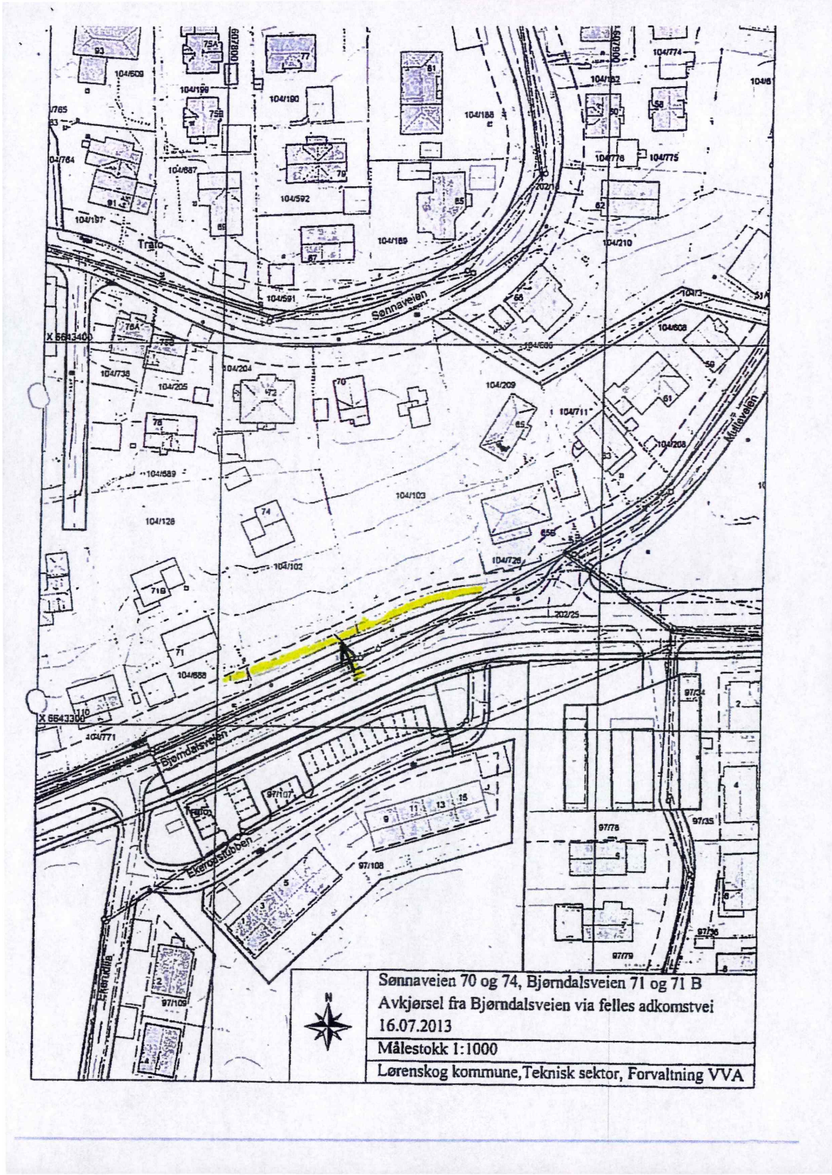
Einar Olav Jystad
forvaltningsleder VVA

Otto Knudsen
avdelingsingeniør

vedlagt: Kartutsnitt og Blad 1

kopi: Teknisk sektor, byggesaksseksjon

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 7 av 8

Lørenskog kommune, Tekniske tjenester 2011

KRAV TIL AVKJØRSEL

Blad 1

Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn på den offentlige veien men ledes ut i veigrøft.
Hvis avkjørselen avskjærer åpen grøft skal det legges rør med minimum diameter 200 mm. Rør skal legges slik at veigrøftens funksjon opprettholdes. Grøftevannet skal ha fritt løp gjennom røret.
Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedveiens lengde- og tverrprofil.
Bredde på avkjørsel skal være på 3-5 meter.

FRISIKT

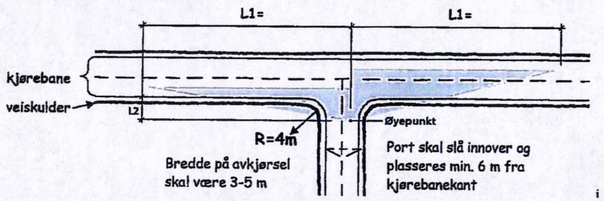
Det skal være uhindret sikt i et område langs den kommunale veien på hver side av avkjørselen. Dette kan tegnes opp som siktrekanter der øyepunktet er i avkjørselen. Størrelsen på området bestemmes av fartsgrensen på stedet.

For veier med fartsgrense 30 km/t er kravene til frisiktsone L1=30 m og L2=4 m
For veier med fartsgrense fra 40 til 50 km/t, er krav til frisiktsone L1=40 m og L2=4 m

Fra øyepunktet i avstand L2 fra kjørebanekanten og inn i avkjørselen, skal det være sikt til trafikk på den offentlige veien som vist på fig. 1.

Frisiktområdet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå.

Terreng skal planeres ned til 0,5 m over veiens kjørebane. Nettinggjerde med max. høyde 1,0 m over veiens kjørebane kan tillates.
Tett beplantning eller hekk må ikke være høyere enn 0,5 m over veiens kjørebane. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan godtas, men trær må beskjæres slik at trekronen ikke hindrer sikt.



Figur 1: Frisiktsområde og svingradius på avkjørselen

SVINGRADIUS

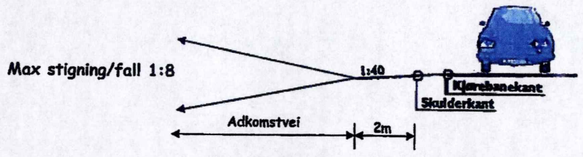
Sammenkobling mellom vei og avkjørsel skal avrundes med en radius på R=4 m, se fig 1.
Avkjørsler som har en stor andel lastebiler og tunge kjøretøy, bør utformes som kryss med R=9 m. (Jfr. Statens vegvesen håndbok 017)

Ved avkjørsel over fortau gjelder spesielle regler for frisikt. (Jfr. Statens vegvesens håndbok 017)

LENGDEPROFIL

Lengdeprofilen skal vise oppbyggingen av avkjørselen.
På de første 2 m fra skulderkant bør avkjørselen ha et jevnt fall på 1:40 (2,5 %). Deretter skal adkomstveien ikke har større fall/stigning enn1:8 (12,5 %).

Lengdeprofil er vist på fig. 2.



Figur 2: Lengdeprofil

VEDLIKEHOLDSANSVAR

Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenner skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.

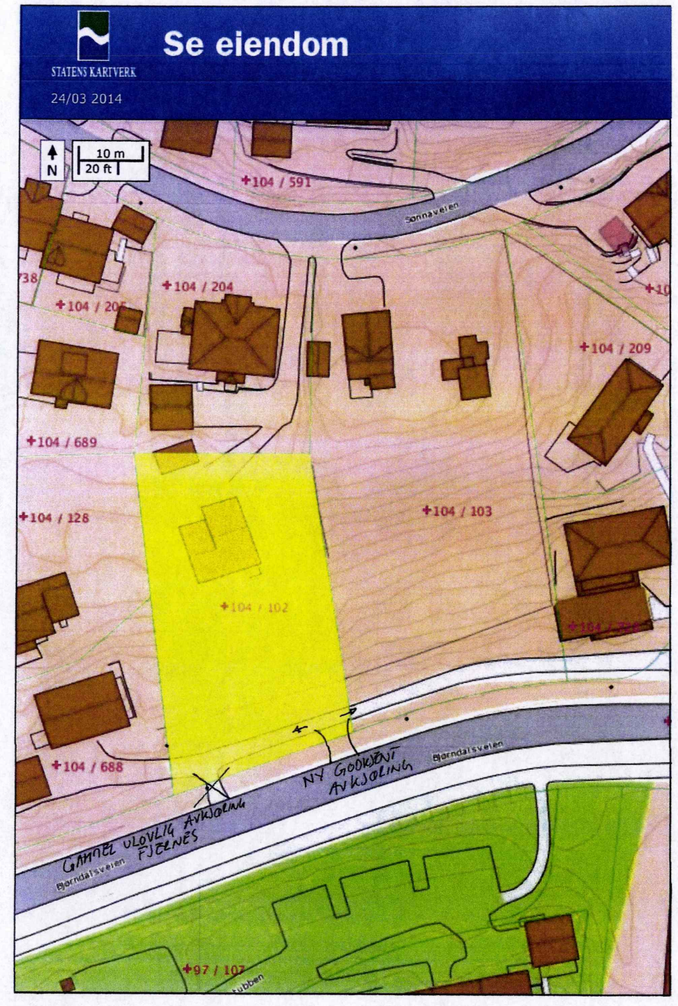
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/313671/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-30 14:14

Side 8 av 8

Se eiendom

Side 1 av 1



http://seeiendom.no/

24/03/2014

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/128
Adresse: Sønnaveien 80
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

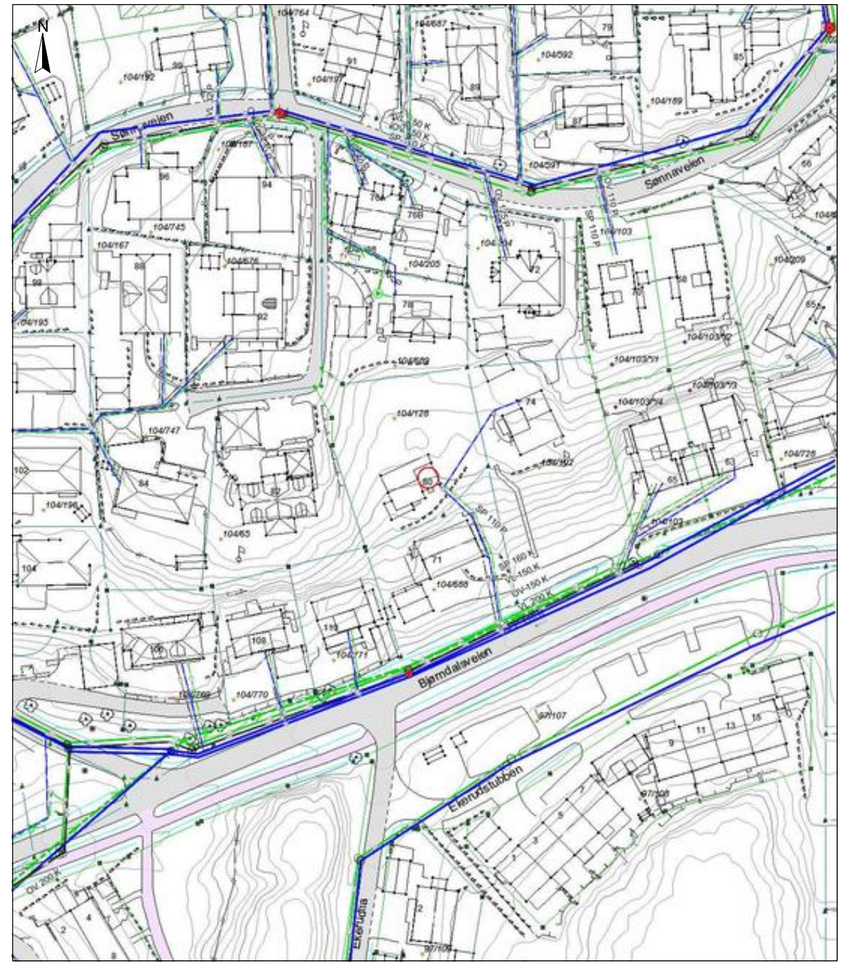
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **104** Bnr.: **128** Adresse: **Sønnaveien 80**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

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.

Utskriftsdato: 18.05.2026

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	104	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sønnaveien 80, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 163 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1984003
Navn	Sønnaveien - Kleiva
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9293/1984003_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 145 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 18 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

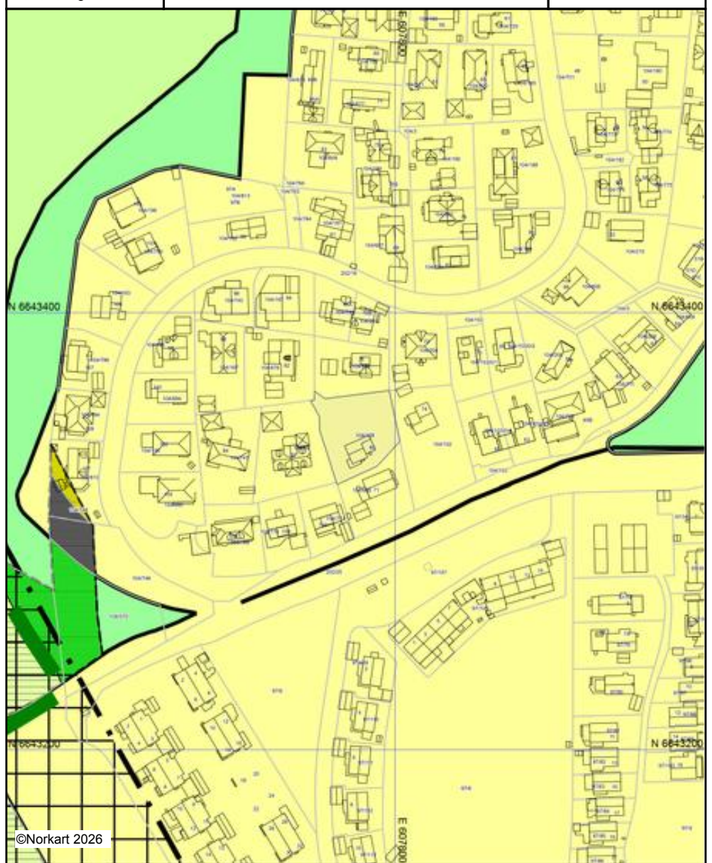
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/128
Adresse: Sønnaveien 80
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

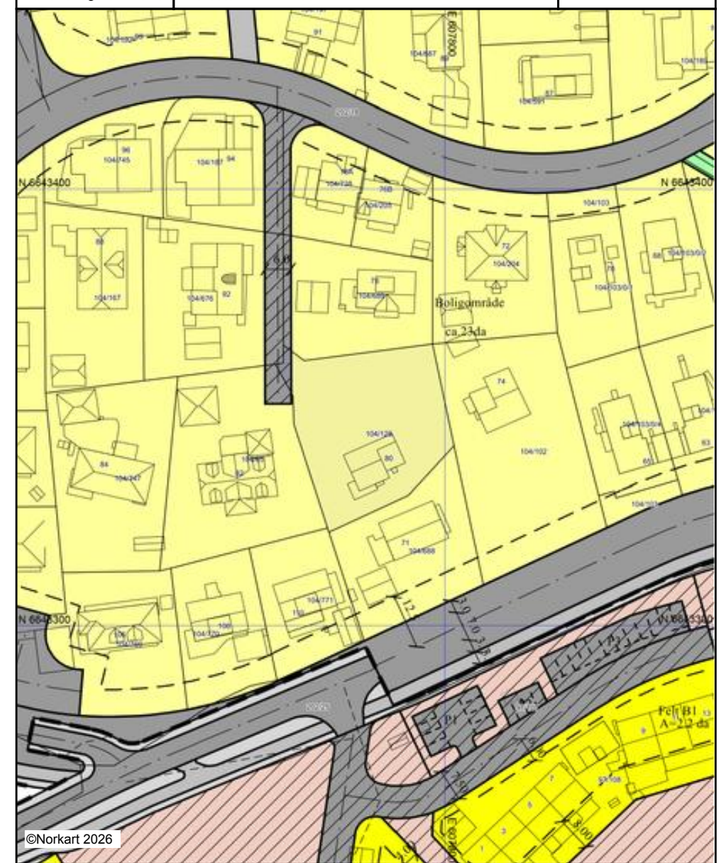
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/128
Adresse: Sønnaveien 80
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sønnaveien 80, 1476 RASTA. Gnr. 104, bnr. 128, i Lørenskog kommune, oppdragsnr.: 1520260083
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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

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

PROAKTIV

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