

VIGERNES

St. Sunnivas gate 3A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 500 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

213 590,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

8 713 590,-

BYGGEÅR

1985

BRA-I/BRA TOTAL

261/294 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

768.5 m² (eiet)

EIEFORM

Eiet

Din megler



Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.

Med bakgrunn som jurist og over sju års erfaring som eiendomsmegler på Romerike, har jeg opparbeidet meg en sterk faglig trygghet og en skarp forståelse for eiendomsfaget. I tillegg til å omsette et høyt antall boliger har jeg også vært en markant megler innen fritidsmarkedet, og har solgt et bemerkelsesverdig antall hytter og fritidseiendommer i populære områder som Trysil, Osen, Hafjell, Kvitfjell, Sjusjøen m.fl. – et tydelig bevis på både kompetanse og markedskunnskap i fritidsmarkedet.

Jeg er kjent for min høye arbeidskapasitet og servicenivå, grundighet og varme engasjement. Jeg setter kundens trygghet og opplevelse i sentrum, og følger tett opp gjennom hele prosessen – fra første vurdering til nøkkelen overleveres ny eier. Min evne til å skape tillit, kombinert med sterk gjennomføringsevne, gjør meg til en megler som både selgere og kjøpere gjerne bruker igjen.

Med meg som megler får du en megler som:

- Har solid juridisk bakgrunn og sterk faglig presisjon
- Yter høy personlig service og tett oppfølging
- Har bred erfaring og gode resultater fra salg av både boliger og fritidseiendommer
- Kjenner markedet på hele Romerike og flere fjell- og hytteområder svært godt
- Alltid jobber målrettet for best mulig resultat for kunden



Innholdsrik generasjonsbolig med to boenheter og attraktiv beliggenhet på Vigernes | Stor tomt, dobbelgarasje m/ladeboks

Emera Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere St. Sunnivas gate 3A og 3B!

Dette er en eiendom med en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Vigernes i Lillestrøm. Her bor man i et etablert og rolig boligområde med en svært god kombinasjon av skjermede omgivelser, hyggelig nabolag og kort vei til byens mange tilbud.

Generasjonsboligen er godkjent med to boenheter og hoveddelen består av bl.a. kjøkken, stue og spisestue, tre soverom av god størrelse, to bad, et toalettrom og en kjellerstue. I den andre deler har man kjøkken, stue, bad og ett soverom. Begge boenhetene har godt med lagringsplass i kjelleretasjen.

Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt gårdplass, plenarealer og diverse beplantning. Parkering gjøres i egen garasjen med elbil-lader.

1. etasje



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





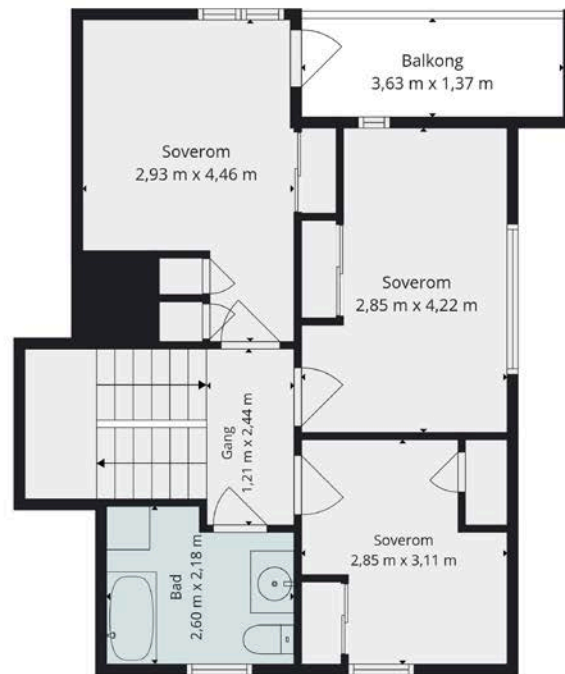








Loftsetasje



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





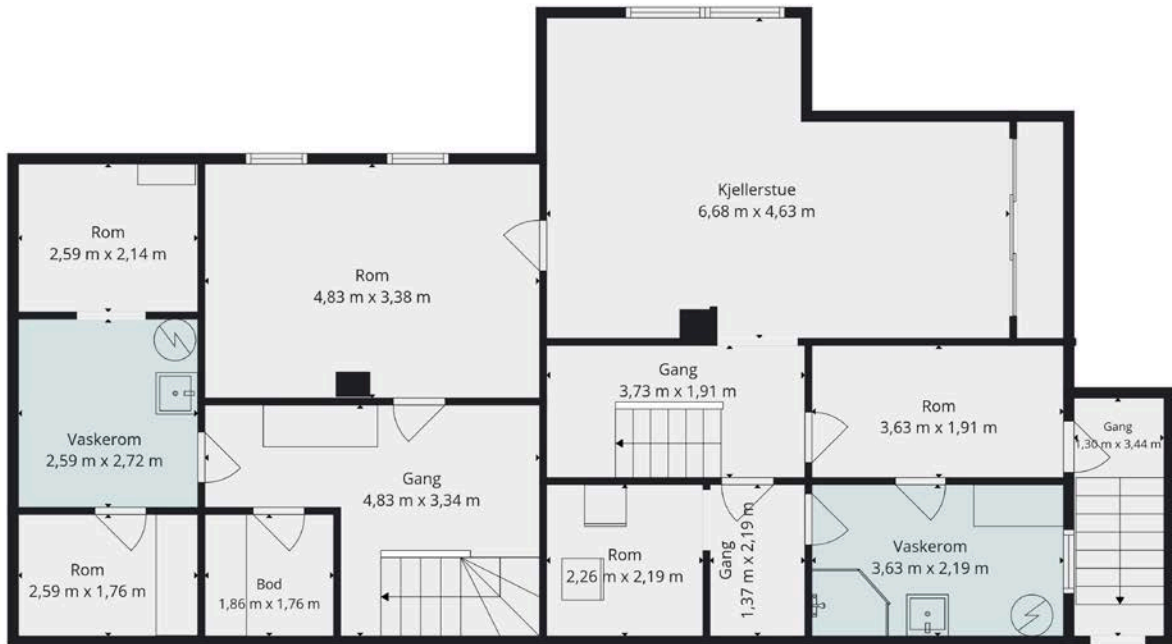
Soverom 2, digitalt møblert.



Soverom 3, digitalt møblert.

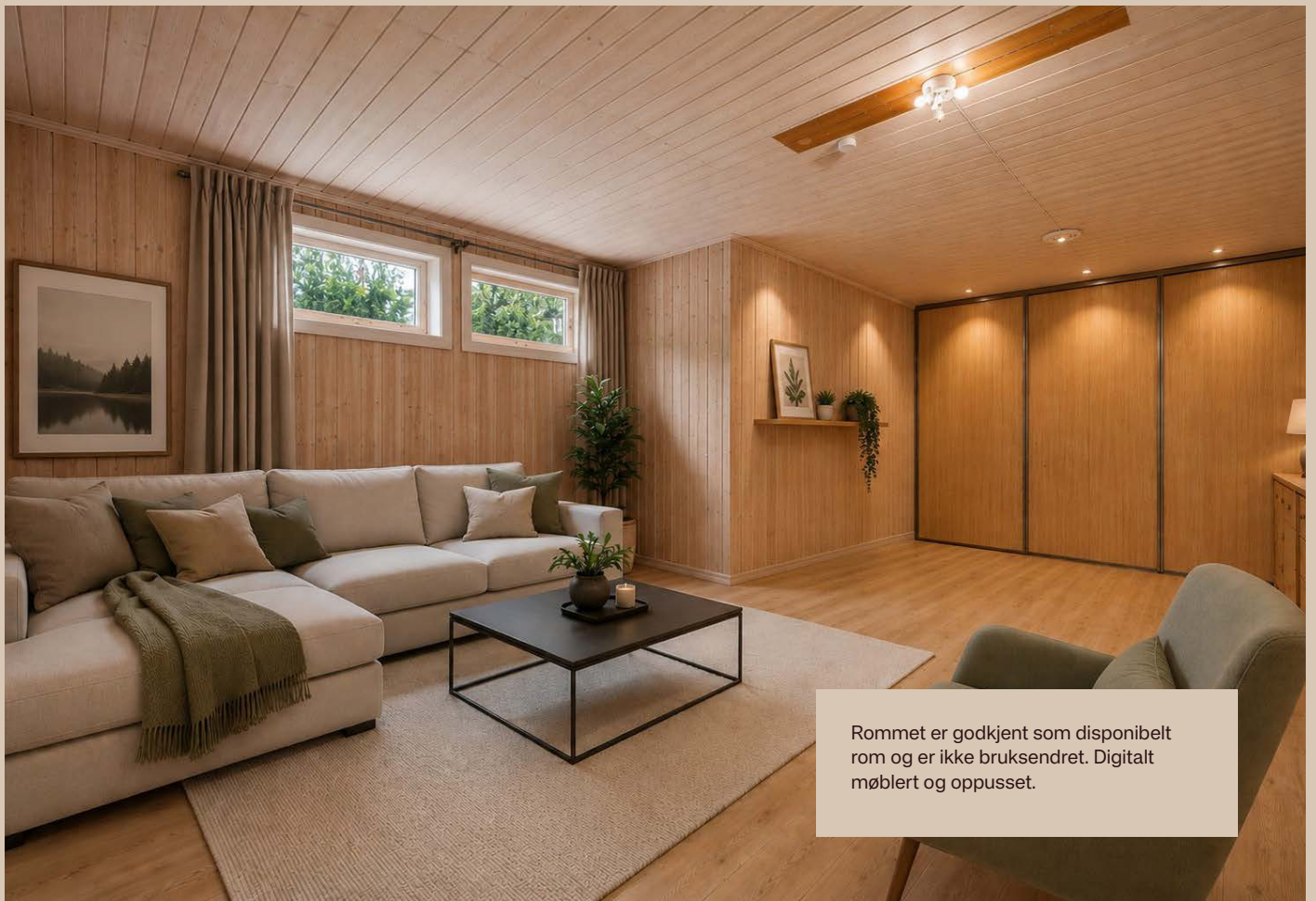


Kjelleretasje



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Rommet er godkjent som disponibelt rom og er ikke bruksendret. Digitalt møblert og oppusset.



Vaskerom innredet med dusjkabinett.

Utleiedel





Stue med store vindusflater - digitalt møblert.







Uteområdet





ST. SUNNIVAS GATE 3A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 500 000

Omkostning kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

212 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

213 590 (Omkostninger totalt)

8 713 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

18 900 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 713 590

Kommunale avgifter

Kr 33 596 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, vann- og avløpsgebyr. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter vil det påløpe kostnader til husforsikring, strøm, tv/internett,

vedlikehold ol.

Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 575 990 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 303 961 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

St. Sunnivas gate 3A & B har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Vigernes i Lillestrøm kommune – et veletablert og ettertraktet boligområde kjent for sin hyggelige småhusbebyggelse, grønne omgivelser og nærhet til bymessige fasiliteter. Området kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Lillestrøm sentrum med et bredt utvalg av butikker, caféer,

restauranter, treningsentre og servicetilbud. Lillestrøm byr også på et aktivt kultur- og byliv med kino, bibliotek, kulturhus og flere hyggelige møteplasser langs Nitelva.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig med kort vei til Lillestrøm stasjon, som fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med hyppige togavganger til Oslo, Gardermoen og øvrige deler av Østlandet. Fra Lillestrøm stasjon tar toget til Oslo S kun ca. 10–12 minutter, noe som gjør området svært attraktivt for både arbeidspendlere og familier.

Vigernes er et populært område for barnefamilier med nærhet til flere skoler, barnehager og idrettsanlegg. I nærområdet finnes også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Nitelva, samt gang- og sykkelveier som gir enkel tilgang til både sentrum og omkringliggende friområder.

Området preges av en fin kombinasjon av etablert villa- og småhusbebyggelse, grønne hager og rolige gater, samtidig som man har alle byens fasiliteter lett tilgjengelig. Dette gjør St. Sunnivas gate 3A & B til en attraktiv beliggenhet for både familier, pendlere og de som ønsker å bo sentralt med nærhet til både natur og urbane tilbud.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje samt flere biloppstillingsplasser på steinlagt gårdsplass. Det er montert ladeboks for elbil i garasjen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 768.5 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 28.05.1985. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

Foran vindu på soverom i 2. etg. må det monteres et rekkverk på utsiden som står min. 90 cm over gulv. Det skal være forskriftsmessig avlufting av WC i 1. etg. Kjeller og planeringsarb. er ikke ferdig. Utvendig trapp er ikke montert.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen. I kjelleretasjen er disponibelt rom brukt til kjellerstue. Bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

I matrikkelen er eiendommen registrert som vertikal tomannsbolig.

Innhold

Hoveddel - Generasjonsbolig del B

1.etg: Trapperom, vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue

Loftetasje: Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

Kjelleretasje: Trapperom, kjellerstue, hobbyrom, 4 boder, bad/vaskerom, gang

Generasjonsbolig del A

1.etg: Vindfang, soverom, bad, kjøkken, stue

Kjelleretasje: Trapperom, boder, teknisk rom, hobbyrom

Areal

BRA - i: 261 m²

BRA - e: 33 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 294 m²

TBA: 51 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Generasjonsbolig Del A

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Trapperom, boder, teknisk rom, hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 52 m² Vindfang, soverom, bad, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Generasjonsbolig Del B

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Trapperom, kjellerstue, hobbyrom, 4 boder, bad/vaskerom, gang

1. etasje

BRA-i: 63 m² Trapperom, vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue

2. etasje

BRA-i: 42 m² Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Loft: Innvendig romhøyde på 2,40 meter i gang.

1.etg: Innvendig romhøyde på 2,38 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på 2,32 meter i kjeller.

Kjelleretasjen tilfredsstillende for øvrig ikke krav til lys og rømningsvei på det enkelte rom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Stedvis lokale skjevheter i veggkonstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Lett-tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underdimensjonert bærende stolper. Takrenne bør opparbeides.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe synlig elde og slagskader. Håndløper på vegg og rekkverk på ene siden mangler.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis synlig slitasje og eldre standard der kommende oppussing er påregnelig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng.

Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår.

Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører - 2

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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom med manglende/ redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

Overgang bakkenivå mot vegg bør forbedres for å forhindre unødvendig

vann press mot grunnmur og videre inn i kjeller. Det opplyses om tidligere tilbakeslag grunnet defekt grunnvannspumpe. Grunnvannspumpe ble da byttet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Spesialrom > 1. Etasje nr B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. Etasje nr B > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 1. Etasje nr B > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Kjøkken > 1. Etasje nr A > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Bygningsdeler med TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe svikt, elde og slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utbedres

Våtrom > Loftetasje nr B > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en

løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg

oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Kjelleretasje nr B > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om

det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets

konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på

tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en

løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg

oppgraderes og dokumenteres.

Våtrom > 1. Etasje nr A > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om

det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets

konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på

tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjøkken > 1. Etasje nr A > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: X. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Svar a

Beskrivelse Defekt grunnpumpe. Skiftet grunnvann

pumpe. Tørket teknisk rom

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar Ja

Beskrivelse Ladeboks i garasjen

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Ny verandra

Arbeid utført av Snekkerfirma

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar Ja

Beskrivelse Utleieendel

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar Ja

Beskrivelse Godkjent enebolig med utleie del

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under beferingen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i murkonstruksjon e.l og støpt såle i betong. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Nytt taktekke i ca. 2016 iht. eiers opplysninger men undertaket er av takshingel fra eldre årstall. Nedløp, renner og beslag fra varierende årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder. Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Hoveddel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger

generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas er særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Utleiedel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas er særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Lettak på overbygget trappeløp til kjeller:

Trekonstruksjon fra nyere årstall. Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Lakkerte balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Slett kjellerdør fra byggeår med synlig elde og slitasje dog tiltenkt funksjon.

2 Fabrikkmalte slette ytterdører med glassfelt. Dører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 5 m².

Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 90 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Terrasse med utgang fra stue på ca. 28 m². Trekonstruksjon fra 2022. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje. Terrasse med utgang fra stue på ca. 18 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Tretrapp i front av boligen med metalltrinn. Trapper fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige avvik.

Innvendig overflater:

Vegger: Malte flater. Tapet på bad.

Gulv: Laminat og belegg. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Noe oppusset overflater i hoveddel dog stedvis eldre standard. Eldre standard i utleiedel det alle overflater bør pusses opp.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Øvrig informasjon

Adresse

St. Sunnivas gate 3A, 2004 LILLESTRØM

Gnr. 81, bnr. 1156, ideell andel 1/1
i Lillestrøm kommune.

Selger

Gitte Jensen og Thina Cassandra Zommer-Lund og Marit Skoveng og Joakim Nyberg

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt 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. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner, gulvvarme på badrom og vaskerom m/dusj i kjeller. Stråleovn på bad i boenhet nr. 2.

Peisovn i stue i begge boenhetene.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm på boligens hoveddel B, og avtalen har bindingstid

til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligformål, nåværende i kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3205/81/1156:
09.12.1940 - Dokumentnr: 2799 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:81 Bnr:246

01.01.2020 - Dokumentnr: 208338 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:1156

01.01.2024 - Dokumentnr: 185415 - Omnummerering ved

kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:1156

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Boligen har en godkjent utleiedel (eiendommen er registrert med to boenheter) som innebærer at den er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en egen, selvstendig boenhet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler

utover det som fremkommer av salgsmaterialet.

Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgssoppgaven 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgssoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgssoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd

på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

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

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til

selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 85 000,00
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 3 200,00
Markedspakke kr 25 900,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 16 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 500,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 151 500,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner
solveig.granlund@emera.no
Tlf: 951 51 983

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

27.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

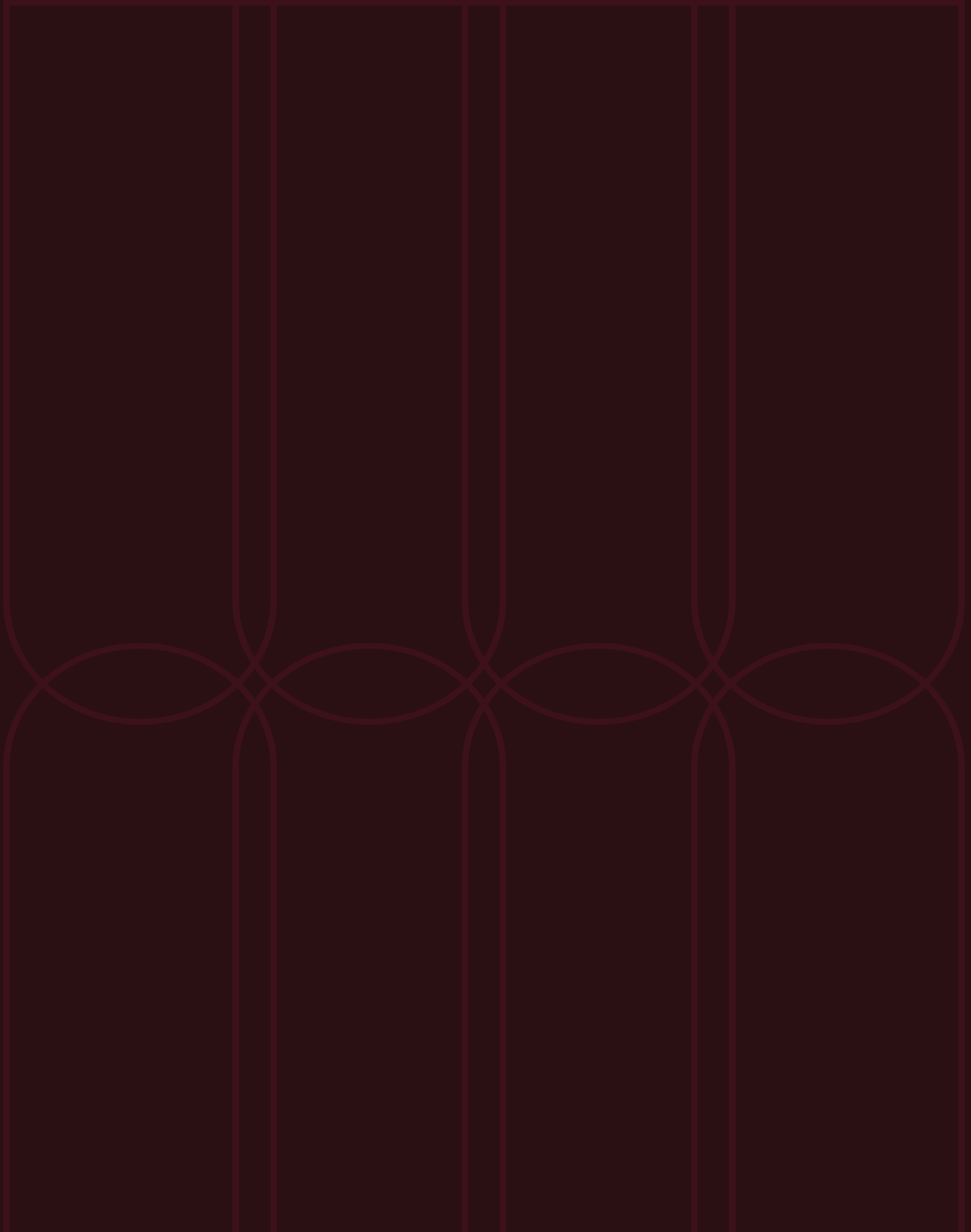
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ST. SUNNIVAS GATE 3A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260160	
Selger 1 navn	
Marit Skoveng	
Gateadresse	
St. Sunnivas gate 3A	
Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2004
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Jonny Per Jørgenvåg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Johnny jørgenvåg
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1982
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260160

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Skoveng	28f5f8d1bd85f0212187ea7 8b9e9f27c5d943f27	22.05.2026 09:42:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260160

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 St. Sunnivas gate 3 A, 2004 LILLESTRØM

 LILLESTRØM kommune

 # gnr. 81, bnr. 1156

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 19291-2446

Eiendomsverdi ref nr: GV3250

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1985 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Deler av boligen fremstår som et oppussingsobjekt der det heller ikke kan utelukkes underliggende avvik med ytterligere behov for lokale utskiftninger. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboehet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med teknet saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i murkonstruksjon e.l og støpt såle i betong.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftninger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspirert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Nytt taktekke i ca. 2016 iht. eiers opplysninger men undertaket er av takshingel fra eldre årstall.

Nedløp, renner og beslag fra varierende årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Hoveddel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas er særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Utleiedel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas er særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Lettak på overbygget trappeløp til kjeller: Trekonstruksjon fra nyere årstall.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Lakkerte balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Slett kjellerdør fra byggeår med synlig elde og slitasje dog tiltenkt funksjon.

2 Fabrikkmalte slette ytterdører med glassfelt. Dører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 5 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 90 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 28 m². Trekonstruksjon fra 2022. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal brukslitasje.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 18 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjelheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Tretrapp i front av boligen med metalltrinn. Trapper fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige avvik.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Tapet på bad.

Gulv: Laminat og beleg. Belegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Noe oppusset overflater i hoveddel dog stedvis eldre standard. Eldre standard i uteleiedel det alle overflater bør pusses opp.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen. Pipeløp ble feid i 2021.

Rom under terreng: Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon. Stedvis justering er påregnelig.
Finerte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Loft i 3 B: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad/vaskerom

kjeller i 3 B: Eldre bad/vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det

oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Mekanisk avtrekk. Fliser på gulvet og panel på vegg. Utslagsvask, dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bad

1. etasje i 3 A: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Mekanisk avtrekk. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Synlig elde og slitasje der utskiftninger er påregnelig. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte flater på vegg. Servant, speil og klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg av eldre kobberrør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken i nr B bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen

Beskrivelse av eiendommen

negative avvik observert på befaringsdagen.

Mekanisk avtrekk i boligen på våtrom med egen sentral iht. eiers opplysninger. Naturlig ventilasjon i boligen for øvrig med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2009 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2007 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i hver enhet. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og røykvarslar.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Kjelleretasjen tilfredsstillende for øvrig ikke krav til lys og rømningsvei på det enkelte rom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

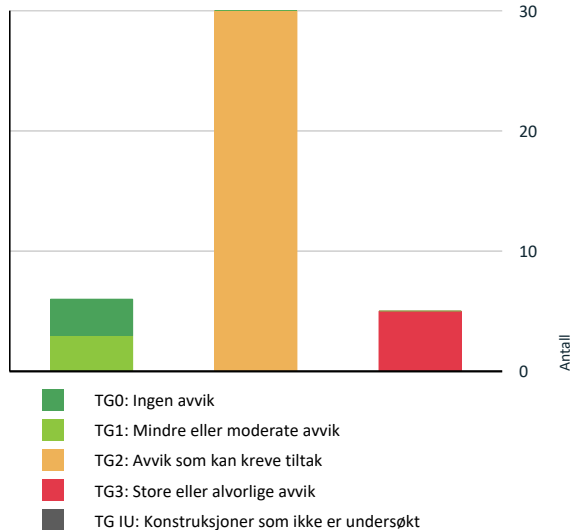
Garasje

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

Tegninger fra 1989. Garasje er ferdigstilt i 1992 iht. opplysninger fra kommunen.

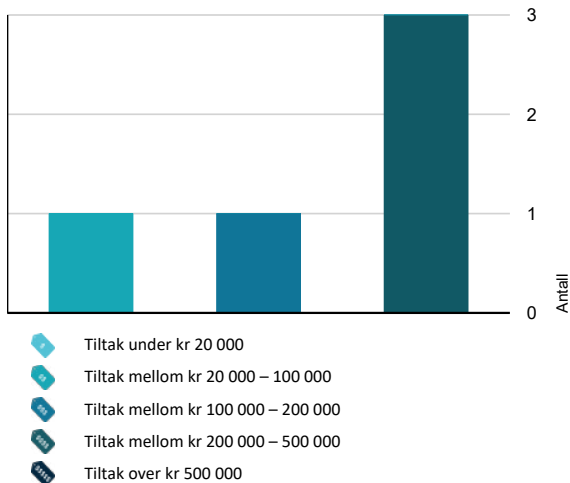
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje nr B > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjelleretasje nr B > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje nr A > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje nr A > Kjøkken > Overflater og innredning [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 > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Lett-tak. [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

-  Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)






-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

-  Spesialrom > 1. Etasje nr B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1. Etasje nr B > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1. Etasje nr B > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1. Etasje nr A > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid. Nytt taktekke i ca. 2016 iht. eiers opplysninger men undertaket er av takshingel fra eldre årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Besiktigelse av taktekke.



Kontroll av undertak. Undertak av eldre takshingel.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nedløp, renner og beslag fra varierende årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Overganger rundt ventilhatter bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Utettheter rundt rørgjennomføringer kan føre til skader på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel framstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftninger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis lokale skjevheter i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Ved mangel på tilfredsstillende musesikring kan skadedyr finne vei inn i boligen og påføre skader på bygget. Kommende lokale opprettinger av vegger kan ikke utelukkes på sikt. Kommende lokale utskiftninger av panelbord kan ikke utelukkes på sikt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hoveddel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas et særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

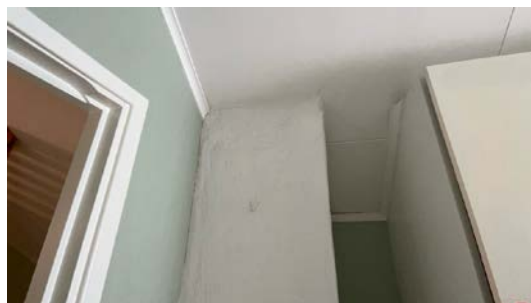
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

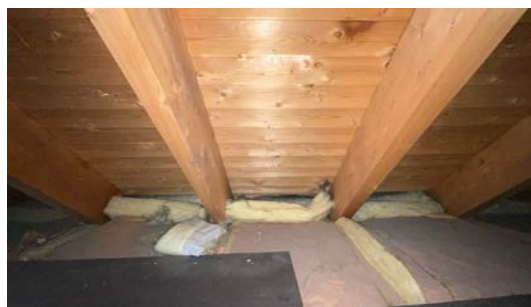
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Minimale med lufting av takkonstruksjon kan føre til kondensproblem over tid på vinterhalvåret med økt varmebelastning og videre skader på undertak og sperrer, men har dog vært fungerende siden byggeår. Kommende behov for lokale utbedringer med evt. påfølgende kostnader tilfaller ny eier. Varmepumpe i loftetasjen bør ikke monteres da dette kan føre til økt kondensproblematikk. Loftsluke bør byttes på sikt.



Kontroll rundt pipeløp. Ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

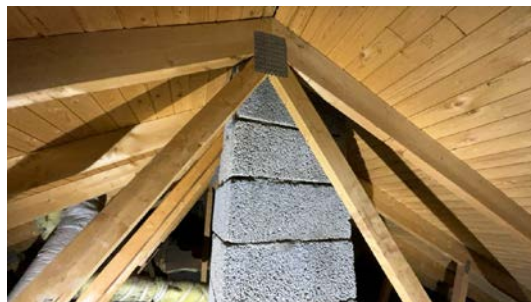


Minimale med luftespalter på isolert del.

Tilstandsrapport



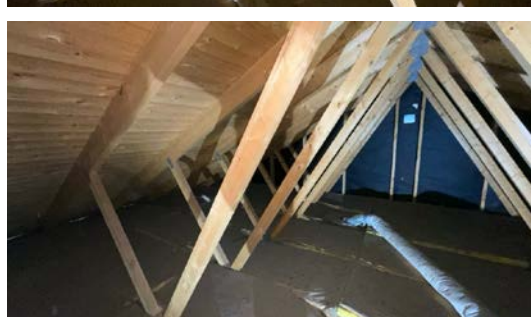
Generell besiktigelse. Noe begrenset tilkomst for total kontroll.



Kontroll rundt pipeløp.



Minimalt med luftespalter på isolert del.



Generell besiktigelse.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Utleiedel: Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet har ikke etablert gulv på hele loftet. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det tas et særskilt forbehold for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjon på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Minimalt med lufting av takkonstruksjon kan føre til kondensproblem over tid på vinterhalvåret med økt varmebelastning og videre skader på undertak og sperrer, men har dog vært fungerende siden byggeår. Kommende behov for lokale utbedringer med evt. påfølgende kostnader tilfaller ny eier. Varmepumpe i loftetasjen bør ikke monteres da dette kan føre til økt kondensproblematikk. Loftsluke bør byttes på sikt.



Generell besiktigelse.

! TG 2 Takkonstruksjon/Lett-tak.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lettak på overbygget trappeløp til kjeller: Trekonstruksjon fra nyere årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underdimensjonert bærende stolper. Takrenne bør opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men bør holdes under oppsikt på vinterhalvåret og snøbelastning. Takrenne bør opparbeides for kontrollert avrenning av taktekket. og bort fra bolig. Ukontrollert vandndrypp kan føre til skader på bygg.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Lakkerte balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Slett kjellerdør fra byggeår med synlig elde og slitasje dog tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

2 Fabrikkmalte slette ytterdører med glassfelt. Dører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 5 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 90 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rens av terrassebord og overflatebehandling er påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 28 m². Trekonstruksjon fra 2022. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Åpning i rekkverk bør for øvrig tettes/utbedres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 18 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 90 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

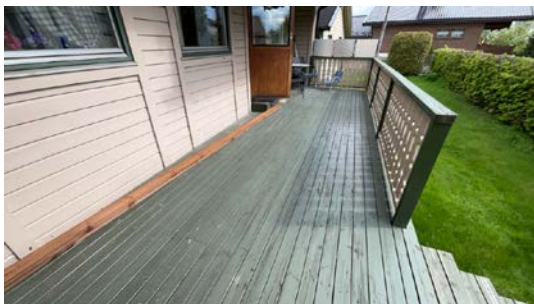
Noe svikt, elde og slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt. Rens av terrassebord og overflatebehandling er påregnelig. Trapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig skadet trapp.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp i front av boligen med metalltrinn. Trapper fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Betongtrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe synlig elde og slagskader. Håndløper på vegg og rekkverk på ene siden mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt. Håndløper på vegg og tetting av åpning med fallhøyde bør opparbeides for tilfredsstillende sikring. Pris må innhentes for faktiske kostnader der utbedringer og kostnader tilfaller ny eier.



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Tapet på bad.
Gulv: Laminat og belegg. Belegg på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Noe oppusset overflater i hoveddel dog stedvis eldre standard. Eldre standard i uteleiedel det alle overflater bør pusses opp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig slitasje og eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av avvik og vedlikehold av eldet overflater tilfaller ny eier. Oppussing av overflater er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen. Pipeløp ble feid i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.



Manglende ildplate under feieluke.



Manglende ildplate under feieluke.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

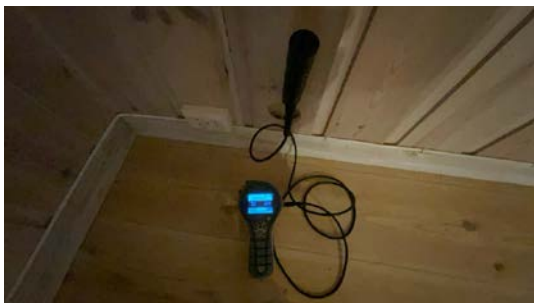
- Det er avvik:

Det ble påvist dampspærre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampspærre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampspærre på sikt er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av dampspærre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon. Grunnet trefast bunnsvill og ingen synlige skader rundt hulltakingspunktet er det gitt TG 2 iht. retningslinjer NS3600, men det kan ikke utelukkes videre utvikling over tid der TG 3 kan bli aktuelt for fremtidig vurderinger. Unngå lagring mot yttervegg er også et anbefalt tiltak. Ingen typisk kjellerlukt ble registrert på befaringsdagen for øvrig. Alle innredet og utforet overflater bør fjernes i samsvar med etablering av ny drenering før videre innredninger av kjelleren. Ved innredning av overflater før ny drenering er opparbeidet kan dette føre til skader på konstruksjoner og redusert innneklima samt økt risiko for muggsopp m.m.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

! TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Finerte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFTTETASJE NR B > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loft i 3 B: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av badekar eller oppsett av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



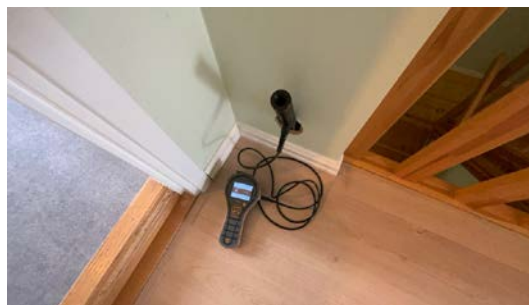
Kontroll av sluk.

LOFTETASJE NR B > BAD

Tg 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE NR B > BAD/VASKEROM

Tg 3 Generell

Beskrivelse

kjeller i 3 B: Eldre bad/vaskerom fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Mekanisk avtrekk. Fliser på gulvet og panel på vegg. Utslagsvask, dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



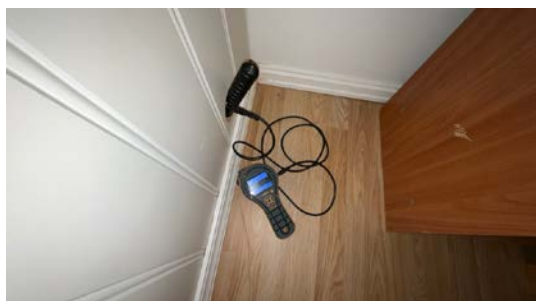
Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE NR B > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



Utført hulltaking.

1. ETASJE NR A > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

1. etasje i 3 A: Eldre bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Mekanisk avtrekk. Belegg på gulvet og tapet på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og badekar. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



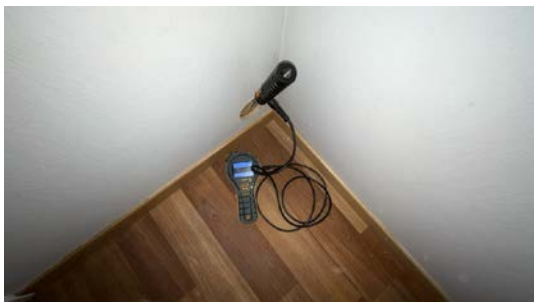
Kontroll av sluk.

1. ETASJE NR A > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-8.



KJØKKEN

1. ETASJE NR B > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

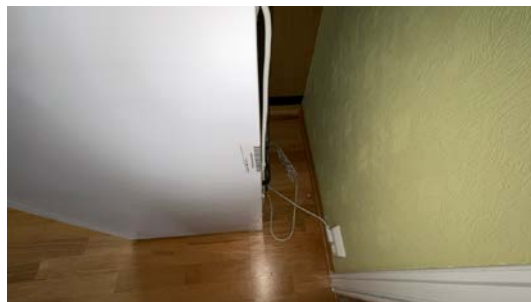
Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.

1. ETASJE NR B > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende utskiftninger er påregnelig på sikt.

1. ETASJE NR A > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandeblender. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Synlig elde og slitasje der utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE NR A > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommende utskifting er påregnelig.

SPESIALROM

1. ETASJE NR B > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og malte flater på vegg. Servant, speil og klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kommende oppussing er påregnelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørropplegg av eldre kobberør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken i nr B bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

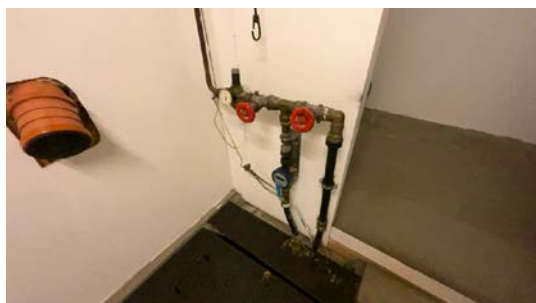
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Ved lekkasje på eldre kobberør kan det påføre skader på bygget og økte utbedringskostnader på tilstøtende konstruksjoner.

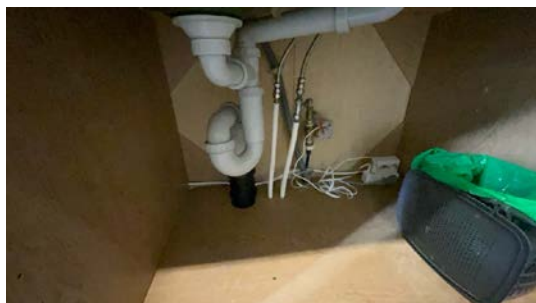
Tilstandsrapport



Besiktigelse av rørapplegg.



Besiktigelse av rørapplegg.



Besiktigelse av rørapplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boligen på våtrom med egen sentral iht. eiers opplysninger. Naturlig ventilasjon i boligen for øvrig med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2009 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstill: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2007 plassert i kjeller. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstill: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

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 forenklete 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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i hver enhet. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Variierende historikk på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport



Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuksikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overgang bakkenivå mot vegg bør forbedres for å forhindre unødvendig vann press mot grunnmur og videre inn i kjeller. Det opplyses om tidligere tilbakeslag grunnet defekt grunnvannspumpe. Grunnvannspumpe ble da byttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- 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.

Ved manglende klemlist kan uønsket vann/snø finne vei bak fuksikring å forårsaken fremtidige innsig.



Kontroll av grunnvannskum med pumpe og flotør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. <https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil fall på terreng kan før til innsig av vann og skader på boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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.

Kameraundersøkelse kan være et anbefalt tiltak for å avklare avløpsrørens tilstand. Kommende utskiftinger og rehabilitering av avløpsrør er normalt å forvente på kort sikt med tanke på alder.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring.

Byggeår

1992

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Garasjen er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

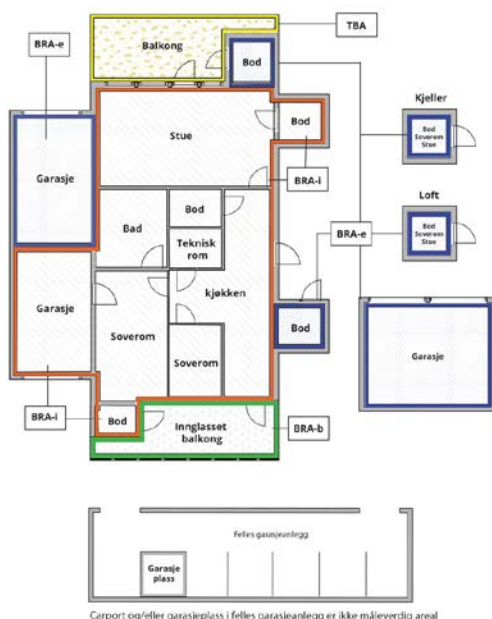
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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).

Arealet 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 målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje nr B	42			42	5
1. Etasje nr B	63			63	28
Kjelleretasje nr B	57			57	
1. Etasje nr A	52			52	18
Kjelleretasje nr A	47			47	
SUM	261				51
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje nr B	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje nr B	Trapperom, vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjelleretasje nr B	Trapperom, kjellerstue, hobbyrom, 4 boder, bad/vaskerom, gang		
1. Etasje nr A	Vindfang, soverom, bad, kjøkken, stue		
Kjelleretasje nr A	Trapperom, boder, teknisk rom, hobbyrom		

Kommentar

Loft: Innvendig romhøyde på 2,40 meter i gang.

1.etg: Innvendig romhøyde på 2,38 meter i stue.

Kjeller: Innvendig romhøyde på 2,32 meter i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasjen tilfredsstiller for øvrig ikke krav til lys og rømningsvei på det enkelte rom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1989. Garasje er ferdigstilt i 1992 iht. opplysninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Marit Skoveng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	1156		0	768.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Sunnivas gate 3 A

Hjemmelshaver

Jørgenvåg Jonnie Per (Bo)

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og steinlagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.05.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.05.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GV3250>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Nabolagsprofil

St. Sunnivas gate 3A - Nabolaget Sørumparken/St. Sunnivas plass - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Leiv Eirikssons gate Linje 320, 470, 480, 490	3 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.8 km
Hovedøya Linje B1, B2	24 min 22.9 km

Skoler

Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	7 min 0.7 km
Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	9 min 4.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	6 min 2.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100



Opplevd trygghet

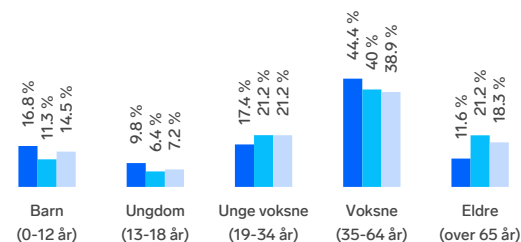
Veldig trygt 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørumparken/St. Sunnivas...	1 405	554
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.4 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	13 min 1.1 km
Lillehagen Fus barnehage (1-6 år) 82 barn	13 min 1.2 km



Dagligvare


Rema 1000 Meierikvartalet	8 min
Coop Extra Kjerulfs Gate	8 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

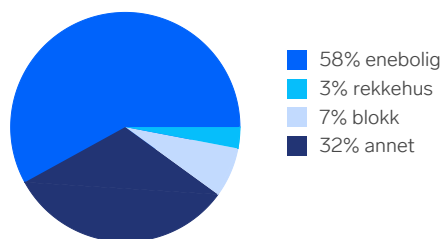
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Gateparkering**
Lett 82/100

Sport

-  Vigernes skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  Øyerens plass - balløkke 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  EVO Lillestrøm 9 min 
-  Fresh Fitness Lillestrøm 12 min 

Boligmasse







«Et meget pent boligområde, som er skjermet for trafikk, men fortsatt i nærheten til sentrum og kollektivtransport.»

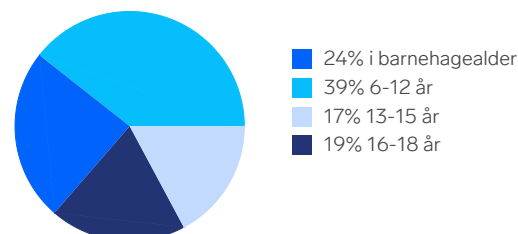
Sitat fra en lokalkjent



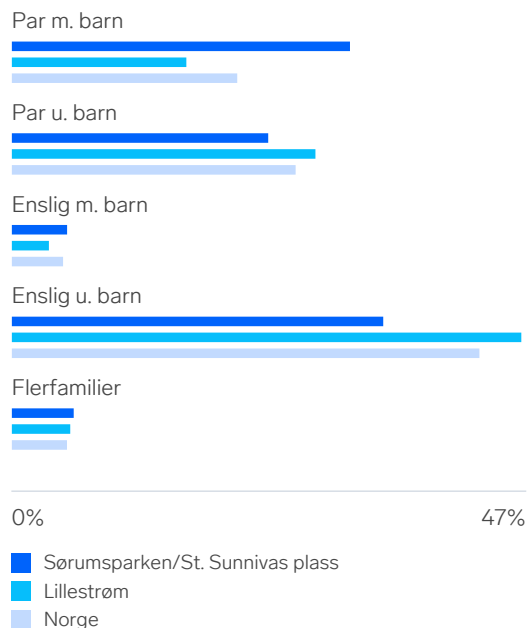
Varer/Tjenester

-  Lillestrøm Torv 9 min 
-  Vitusapotek Lillestrøm Torv 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

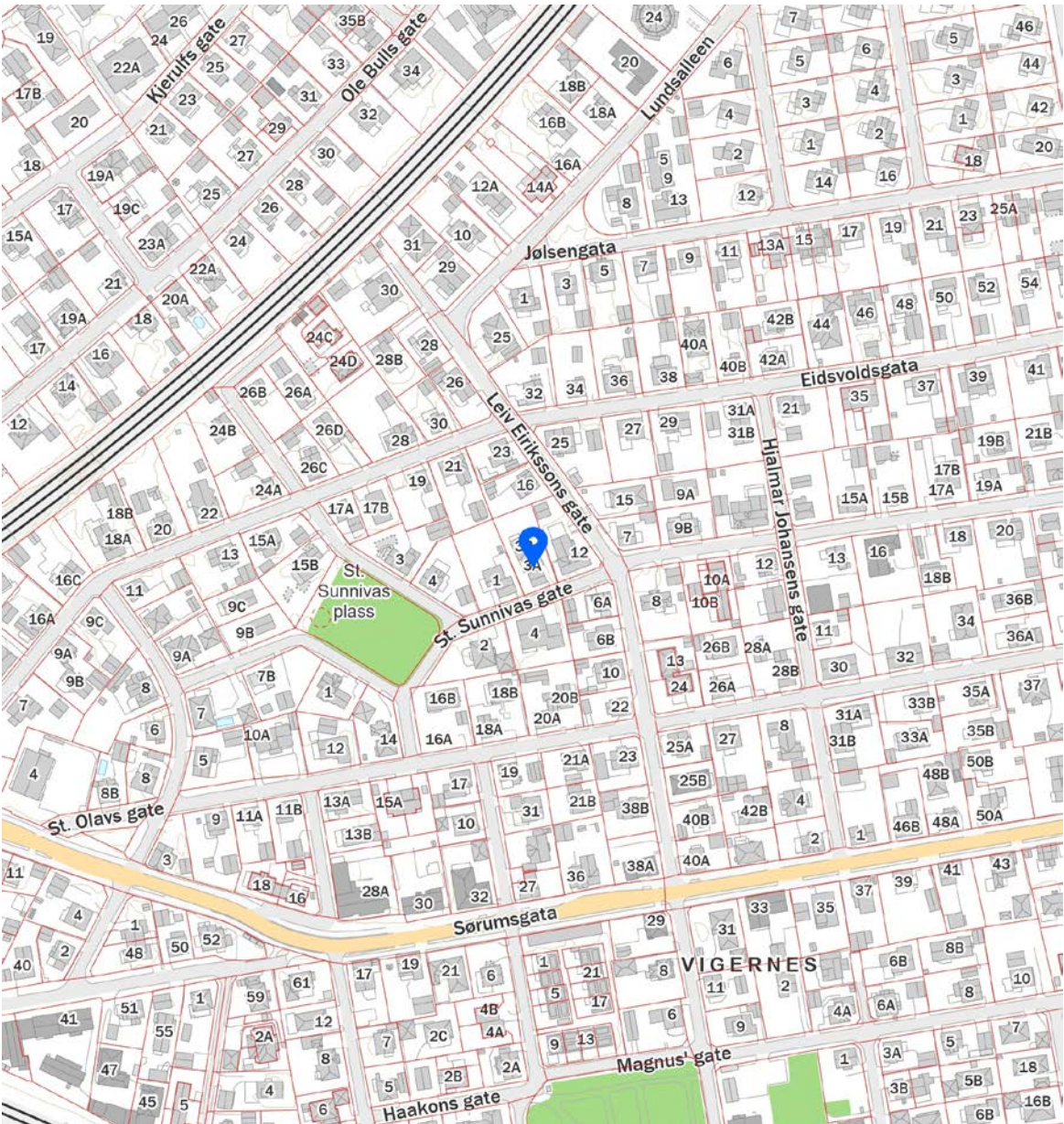
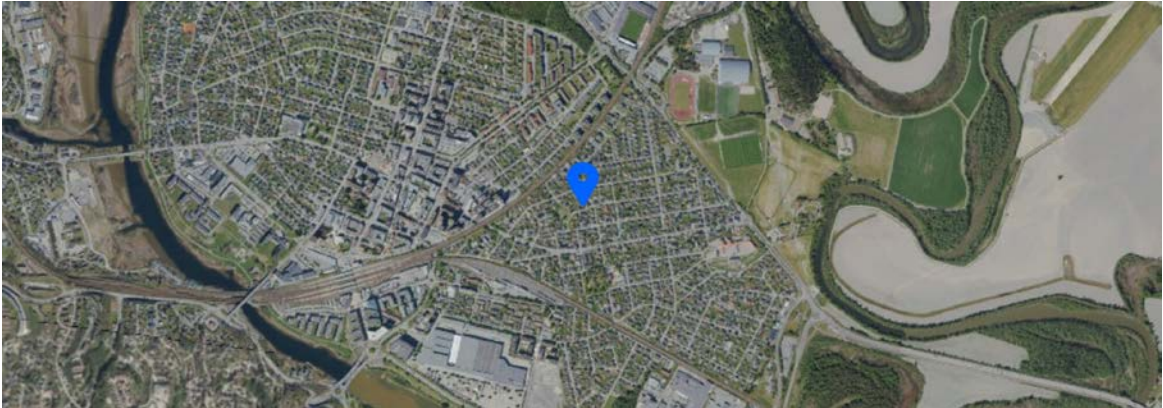


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 1156	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	308 Vigernes 8
Veiadresse:	St. Sunnivas gate 3 A, gatenr 13250 2004 Lillestrøm	Valgkrets:	3 Vigernes
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	2060301 Lillestrøm
		Tettsted:	801 Oslo
Veiadresse:	St. Sunnivas gate 3 B, gatenr 13250 2004 Lillestrøm		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.12.1940	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	768,5 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/81/1156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/81/1156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.04.2013	Berørt	3205/81/843	0,0
	Matrikkelført:	17.04.2013	Berørt	3205/81/1090	0,0
			Berørt	3205/81/1156	0,0
			Berørt	3205/81/2627	0,0
			Berørt	3205/81/2650	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.12.1940	Avgiver	3205/81/246	-764,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/81/1156	764,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
St. Sunnivas gate 3 A	Bolig	102,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bybygd areal:		Rammetillatelse:	24.01.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	01.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.06.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6863884			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
St. Sunnivas gate 3 B	Bolig	166,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bybygd areal:		Rammetillatelse:	24.01.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	166,0	Igangset.till.:	01.07.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	166,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.06.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19356027			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			59,0		59,0				
H01	1		63,0		63,0				
L01			44,0		44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bybygd areal:		Rammetillatelse:	12.10.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.03.1991
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.03.1992
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6886655			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01

34,0

34,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



SKEDSMO KOMMUNE

Herr Johnny Jørgenvåg
St. Sunnivasgt. 3

2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: .. Generasjonsbolig Sak nr: 65/84

Byggherre: .. Johnny Jørgenvåg

Byggeadr: .. St. Sunnivasgt. 3 og 3 B. G.nr: 81.. B.nr: ...1156

Byggets grunnflate: ..117 m2..... Ant.etg: ..2..... Ant.leiligh: ..2...

Leieareal:160 m2..... Brutto gulvareal:

Tatt i bruk:24/5-85.....

Anmerkninger:

Foran vindu på soverom i 2. etg. må det monteres et rekkverk på utsiden som står min. 90 cm over gulv.

Det skal være forskriftsmessig avlufting av WC i 1. etg.

Kjeller og planeringsarb. er ikke ferdig.

Utvendig trapp er ikke montert.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen
.....¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 28. mai 1985

.....
Anselm Thieme

Bygningssjef

.....
Per H. Horneman

Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Ligningsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT:	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10		Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/1156/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.

Område for planbestemmelse

KpJuridiskLinje

Byggegrense

KpSamferdsellinje

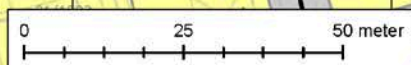
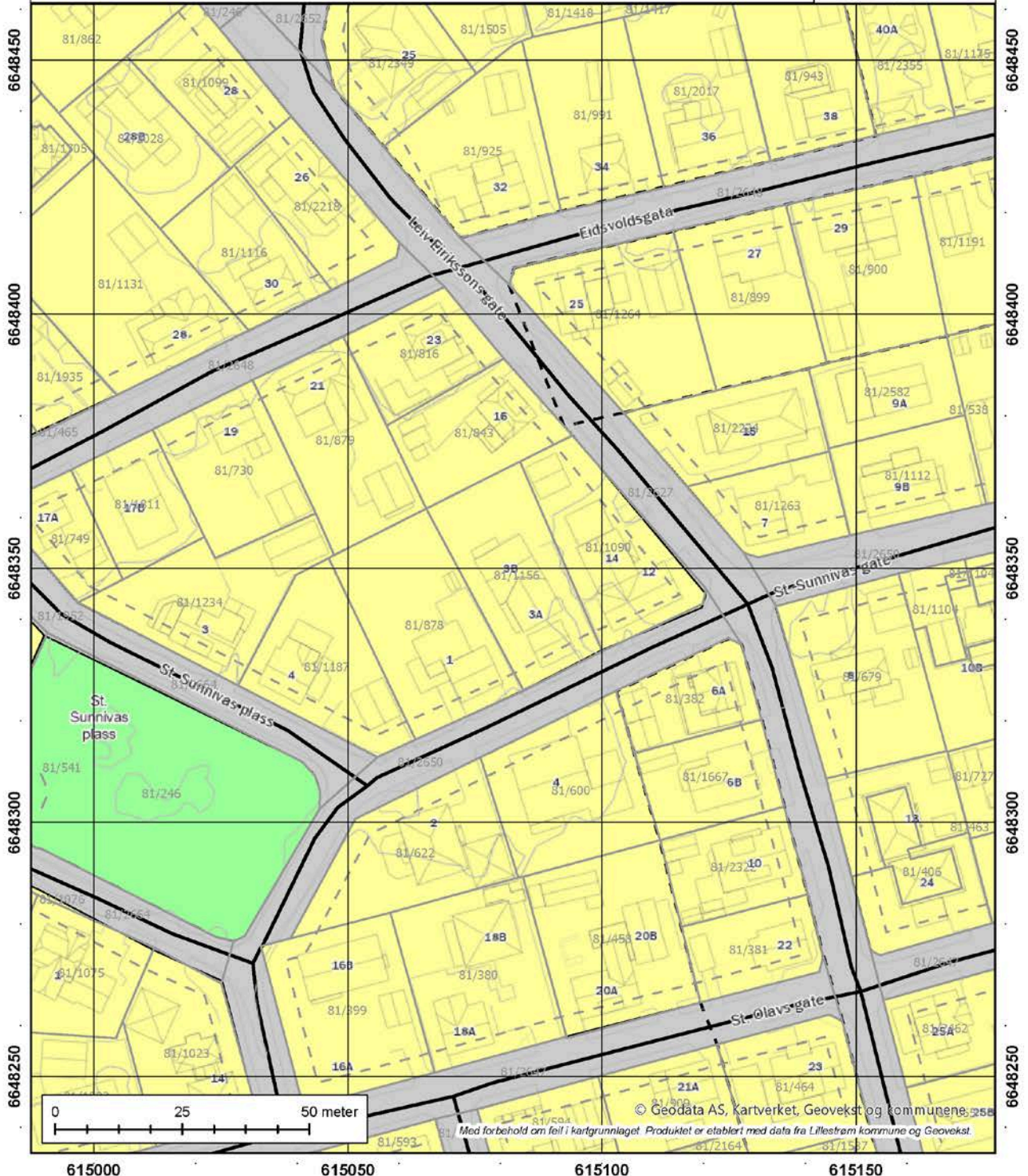
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålgrense
- Kommuneplanområde



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

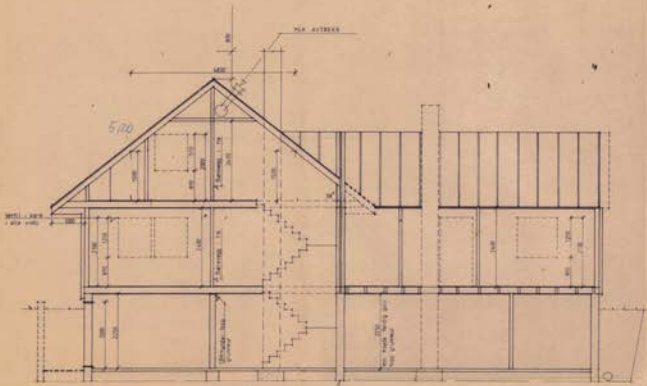


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene 2026
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

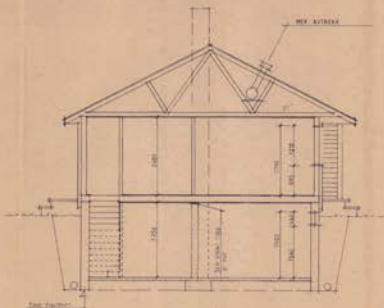
615000 615050 615100 615150

6648450
6648400
6648350
6648300
6648250

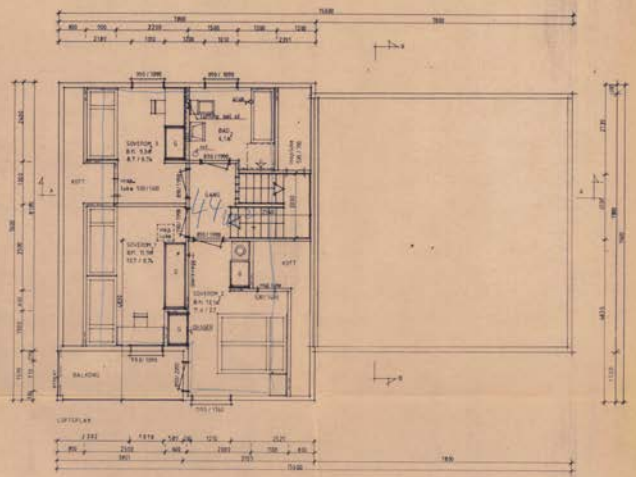
6648450
6648400
6648350
6648300
6648250



JÄMT. A.A.



JÄMT. B.B.



07 07 83

REKONSTRUKTION
 1982
 1983

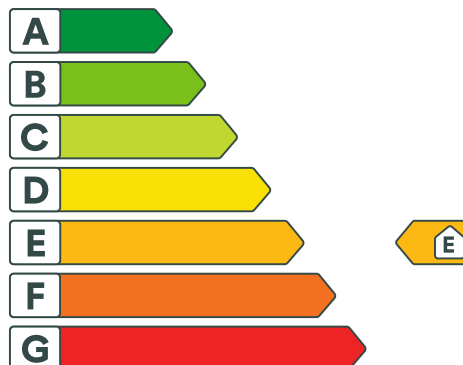
DI METRASONSROLLE
 BYGGTÄTTEN 15,2 m²
 LÖPPLÅD 10,5 m²
 LÖPPLÅD 10,5 m²
 38 65 / 22 7

Yttervägg	Yttertak	Yttergolv
41,1 m ²	15,2 m ²	10,5 m ²
41,1 m ²	15,2 m ²	10,5 m ²
41,1 m ²	15,2 m ²	10,5 m ²

H **BRIDOR HETLAND AB**
 V2-150-1A-
 1982-08-01 1982-08-01 1982-08-01



Adresse St. Sunnivas gate 3B, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 27.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-302772
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19356027
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 1156
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1985	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 261,0 m²	Oppvarmet bruksareal 214,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
259,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
291,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
62 318 kWh



St. Sunnivas gate 3B, 2004 LILLESTRØM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

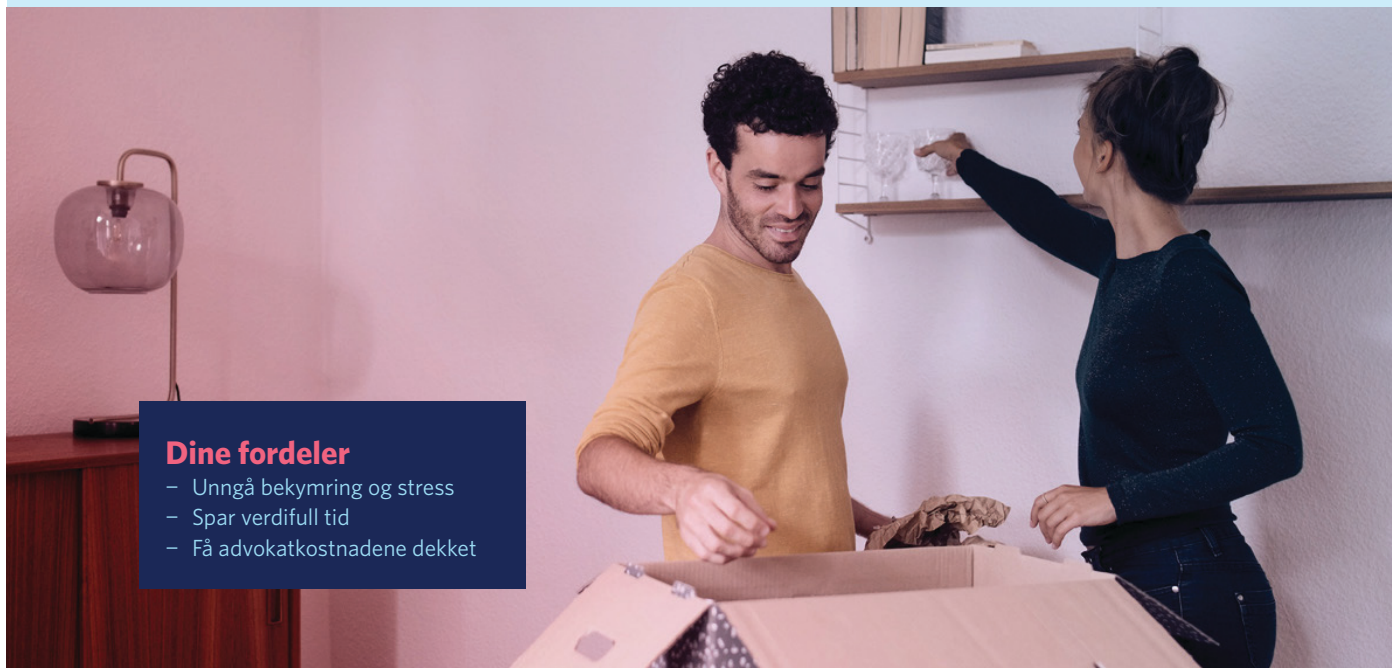
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)

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.

Budskjema



Solveig Granlund
solveig.granlund@emera.no
951 51 983

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING