

aktiv.



Idrettsveien 15, 1920 SØRUMSAND

**Familievennlig, stor og velholdt
enebolig - Flott, velstelt hage -
Solrike uteplasser - Dobbelgarasje
- Meget sentralt**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Familievennlig, stor og velholdt enebolig - Flott, velstelt hage - Solrike uteplasser

Velkommen til Idrettsveien 15. En stor, innholdsrik og velholdt enebolig over to plan. Beliggenheten er sentral, rolig og barnevennlig, med nærhet til barnehage, togstasjon og buss, samt kort vei til skoler, butikker, idrettsanlegg og turområder. Videre kan eiendommen skilte med en flat, stor og parkmessig opparbeidet tomt, dobbelgarasje, steinbelagt gårdsplass, solrik, skiferlagt terrasse og en nordvendt markterasse ved inngangen.

Boligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og god planløsning. Her er det en stor stue med ildsted, et herskkelig kjøkken med hvitevarer og en lun kjellerstue med peis. Videre har boligen et ekstra kjøkken, et helfliset bad/wc, et wc-rom, vaskerom, badstue, flere kjellerrom og to gode soverom (opprinnelig tre soverom i 1. etg).

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 170 100,-
Total ink omk.: Kr 6 920 100,-
Selger: Bjørg Bredesen

Gnr./bnr. Gnr. 246, bnr. 170
Oppdragsnr.: 1106250198

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 275/317 kvm
Tomtstr.: 1408 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	95
Planløsning i byggetegninger	100
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 317 m²

TBA: 55 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 134 m² Trapperom, TV-stue, rom, peisstue, annet rom med sluk, badstue, toalettrom, kjøkken, vaskerom/teknisk rom og 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 141 m² Entré, stue, spisestue, TV-stue, 2 soverom, trapperom, bod, bad og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller er ca 2,03 m.

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjeller er innredet med soverom, vaskerom, badstue, toalettrom og dusjrom. Dette er ikke bruksendret eller godkjent av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om

konsekvensen rundt bruksendring. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentar: Soverom har ikke godkjent rømningsvei eller lysforhold og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1408 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger særdeles barnevennlig og attraktivt til, med nærhet til barnehage, togstasjon og buss, samt kort vei til skoler, butikker, idrettsanlegg og turområder. Tomten er stor og på hele 1408 kvm, noe som gir mange muligheter. Tomten er flat, solrik og meget pent opparbeidet med store plenarealer, vakre prydbusker og steinbelagte stier, og i en stor, dels inngjerdet hage er det velfrisert hekk, flaggstang og rikelig med trygg boltreplass.

Gode solforhold nytes til det fulle på en sydvendt, dels overbygd terrasse med adkomst fra stuen. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og det er montert to brede markiser som sørger for effektiv solskjerming på ekstra varme sommerdager. Terrassen har støpt, skiferlagt dekke, og på husveggen er det klassisk, stemningsfull utebelysning.

Ved inngangspartiet er det en nordvendt, romslig markterrasse – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. Markterrassen har dekke i tre, og over er det montert en bred markise. På husveggen er det både utestikk og utebelysning, og på plenen foran markterrassen er det en klassisk, stående utelampe.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget sentralt og barnevennlig område på Sørumsand, i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er

ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftssinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Rema 1000, Kiwi og Extra. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Sørumsand stasjon ligger nær boligen, og her tar toget deg til Oslo på ca. 30 min. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Eiendommen ligger i Idrettsveien 15, 1920 Sørumsand, med adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Sørumsand barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) - 16 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) - 14 min gange

Sørumsand videregående skole (Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene) - 4 min gange

Sport og trening

Sørumsand vgs. Ballbinge - 5 min gange
Ballspill
Sif-hallen - 8 min gange
Aktivitetshall, tennis
Trento Sørumsand - 6 min gange
Spent Sørumsand - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Sørumsand skole (1-7 kl.) 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 1.2 km
Sørumsand videregående skole 0.3 km

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1964 etter byggesøknad fra 1962. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak er tekket med glasert takstein. Utvendige fasader har trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur er av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Støpt dekke. Dreneringen er fra 1964. Drenering og fuktsikring er utført etter vanlige metoder i byggeåret. Veggkonstruksjonen er bindingsverk fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, plassbygget. Taket er tekket med glasert takstein. Nedløp og beslag er av metall. Etasjeskillerne er av trebjelkelag i 1. etasje og støpt dekke i kjeller. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, og trevinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er av teak. Terrassedøren er malt i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1982. En terrasse er etablert av betong med skifer og naturstein. En frittstående dobbelgarasje er oppført med uisolert bindingsverk i tre med stående trekledning. Den har støpt dekke mot grunnforhold. Garasjen har 2 leddporter i tre og 1 elektrisk portåpner. Takkonstruksjonen er W-takstoler med bordet undertak. Taket er tekket med glasert takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe enderåte ble oppdaget ved stikkprøver.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fuktskjolder og salter i område rundt pipe. Det ble også observert noe muselort i samme område.

- Utvendig - Vinduer - 2

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

- Utvendig - Dører - 2

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Store deler av skifer er løs

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe ujevnheter i støpt dekke i kjeller.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt noe høye tallverdier ved fuktsøk rett på murvegg med tapet ved stikkprøver i yttervegger kjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Tilstandsgraden 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.

Avvik: Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering/fuktsikring som er utført etter vanlige metoder i byggeåret. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd drens masse kombinert med kapillært oppsug.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Selve vindu må beskyttes mot fukt.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis noe svanker i gulv og store deler av gulv er i vater.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Spesialrom - Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på 1 side.

- Utvendig - Vinduer

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.

Stedvis noe subbing mot vindusramme. Det er nioe antydning til råde i deler av vindusrammer mot vannbrett.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ført opp i kaldtloft.

- Våtrom - Kjeller - Annet rom med sluk - Generell

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

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom/teknisk rom - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er kun naturlig ventilasjon. Jernsluk, belegg er ikke tett og ikke klemmt til klemring i sluk.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ventilasjonskanal for avtrekksvifte til kjøkkenet i 1 etasje avsluttes på kaldtloft.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom/teknisk rom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Verditakst

Kr 6 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1964.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sørumsand Rør AS

Beskrivelse: Montering av varmepumper i stedet for Oljefyr

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Innhold

Bolig:

1. Etasje:

Entré, stue, spisestue, tv-stue, trapperom, bod, bad, kjøkken og 2 soverom

TBA 55 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

Trapperom, tv-stue, rom, peisstue, annet rom med sluk, badstue, toalettrom, kjøkken, vaskerom/teknisk rom og 4 boder

Garasje:

1. etasje: Garasje

Kort fortalt

- Stor, velholdt og innholdsrik enebolig
- God, familievennlig løsning over 2 plan
- Dobbeltgarasje og steinbelagt plass
- Rolig og meget attraktiv beliggenhet
- Parkmessig opparbeidet, flat tomt
- Dels inngjerdet tomt på 1408 kvm
- Skiferlagt, solrik terrasse ved stuen
- Nordvendt markterrasse ved inngang
- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Stor, stilfull stue med klassisk ildsted
- Velutstyrt kjøkken i 1. et
- Kjøkken i eget rom i kjelleretasjen
- Romslig kjellerstue med åpen peis
- Helfliset bad/wc med boblebadekar
- Badstue, wc og vaskerom i kjelleren
- 2 gode soverom, ett med garderober
- Opprinnelig planløsning har 3 soverom i 1. etasje
- God lagringsplass i hele 5 inneboder
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst, skiferlagt trapp og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré

med mønstret tapet på veggene og trestavs parkett på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Kjøkken

Kjøkkenet i første etasje har gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, åpne hyller og solid heltrebenkeplate i eik med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøleskap og oppvaskmaskin, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som stor, stilfull og innbydende, og det langstrakte rommet har fine, definerte soner for møblering. Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon i én del, og det er dels åpnet til en luftig sone med plass til spisestue.

Dagslyset strømmer inn via store vinduer, og på kvelden settes den rette stemningen med fyr i en klassisk, pen peis med innsats. Stuen har takhøye, plassbygde skap og hyller i samme farge som den lyse tapeten, og på gulvet er det trestavs parkett. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse og videre ned til hagen.

Kjøkken 2

Det er etablert et kjøkken i et eget rom i kjelleren. Innredningen har lyse, finerte fronter, takhøye skap og benkeplate i heltre med nedfelt kum i stål. Veggen over én av benkeflatene er kledd med hvite fliser. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Kjellerstue

I kjelleren er det en romslig kjellerstue med panel på veggene, mørkt vegg-til-vegg teppe på gulvet og en stor, oppmurt og åpen peis. Kjellerstuen har fin plass til sofagruppe og tv-møblement, og rommet er et kjærkomment element for barnefamilier.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et dusjrom, en badstue, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger i første etasje, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en søyleservant, en hvit servantseksjon med marmorplate, to innflisede speil og god belysning. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, håndklevarmer, boblebadekar og en dusjnische.

Badstue, dusjrom, wc-rom og vaskerom

I kjelleren er det et rom med dusjkabinett, et wc-rom med servant og toalett, en badstue med elektrisk ovn og plassbygde benker og et vaskerom med utslagsvasker og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er to pene soverom i eneboligen, og begge ligger fint plassert i en egen del av første etasje. Opprinnelig planløsning er med tre soverom i 1. etasje. Rommet som med to vinduer er to soverom i originale byggetegninger. Hovedsoverommet er av meget god størrelse, og byr på luftig atmosfære og utmerket møbleringsfrihet. Rommet har to store vinduer, lyse, tapetserte vegger og parkett på gulvet. Soverommet som ligger vegg-i-vegg har lyse vegger, blått vegg-til-vegg teppe, plassbygde garderobeskap og en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en skyvedørsgarderobe i entreen og i fem inneboder.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, teppefliser og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte flater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner egen avtale for tv/bredbånd på eiendommen

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje på ca. 42 kvm og på egen, steinbelagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eneboligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer tilkoblet strømdrevet fyrkjele. I tillegg er det gulvvarme på badet, vedfyring i kjellerstuen og vedfyring i stuen i første etasje. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra begge kjøkken. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonskanalen for avtrekksviften til kjøkkenet i 1. etasje avsluttes på kaldtloft. Det er en synlig eternitt luftekanal fra badet i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Oppvarming: Boligen har vannbåren varme med oppvarming via radiatorer. Det er installert en fyrkjele som går på strøm.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod i 1. etasje.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Utvendige vannrør er av kobber. Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
- Oljetank: Det er en oljetank i glassfiber.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 727

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Kommunestyret vedtar hvert år hvilke satser som skal brukes for beregning av eiendomsskatt. For 2025 er satsen 2 promille.

Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien til 49 % og deretter gis det et bunnfradrag på kroner 2 200 000 for hver godkjent boenhet. Det gir skattegrunnlaget som det skal betales 2 promille av i 2025.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatten faktureres fra Lillestrøm kommune i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november. Faktura sendes ca. en måned i forveien.

Formuesverdi primær

Kr 1 972 773

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 891 092

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Vannavgift betales sammen med kommunale avgifter fra Lillestrøm kommune.

Eiendommen har vannmåler med målnummer: 5123560119

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommenvannmåler skal det installeres.

Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler:

<https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 246, bruksnummer 170 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/170:

28.02.1964 - Dokumentnr: 684 - Bestemmelse om veg

11.08.2025 - Dokumentnr: 926570 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

08.11.1963 - Dokumentnr: 3807 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 987838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:170

01.01.2024 - Dokumentnr: 238052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:170

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg på eiendommen datert 05.12.1968.

Det er utstedt ferdigattest for garasje på eiendommen datert 29.11.1982. Følgende merknad: Vannbrettene skulle gått under vinduene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat veg. Vedlikehold, snømåking etc. er et felles ansvar med de tre andre huseiere

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, ikrafttredelse 14.06.2023.

Det er pr. 08.08.2025 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

Eiendommen er innenfor gul støysone fra togspor og øvrige sentrale

utbyggingsområder i Kommuneplanen 2023-2035. Videre er det følgende hensynsoner på eiendommen: under marin grense, stor mulighet for marin leire, aktsomhetssone for kvikkleire og moderat aktsomhetssone for radon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

170 100 (Omkostninger totalt)

186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 920 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 936 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 938 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for

utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

01.09.2025



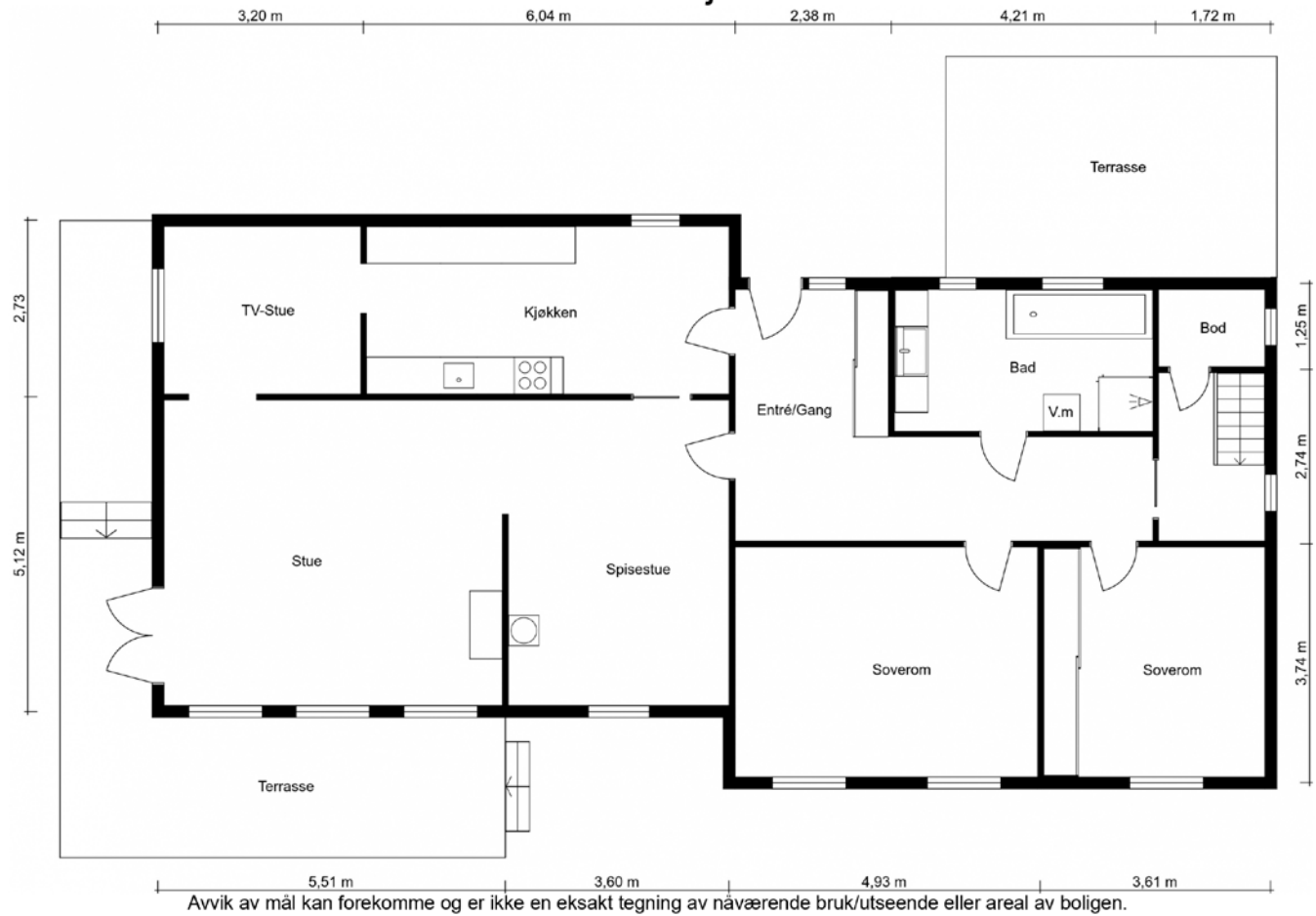








1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



















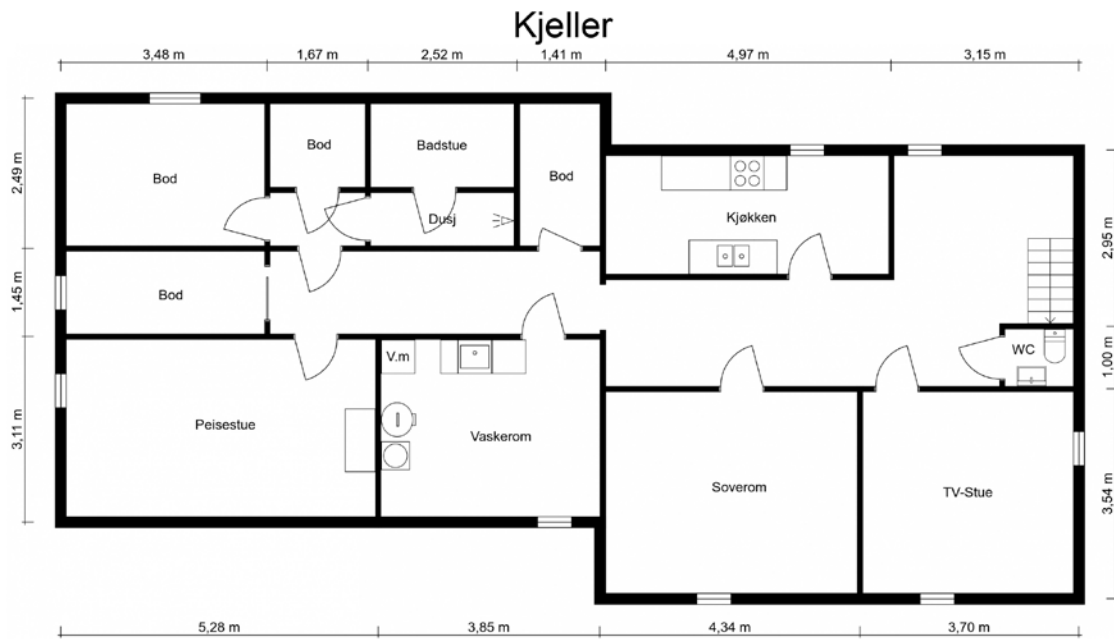








Idrettsveien 15









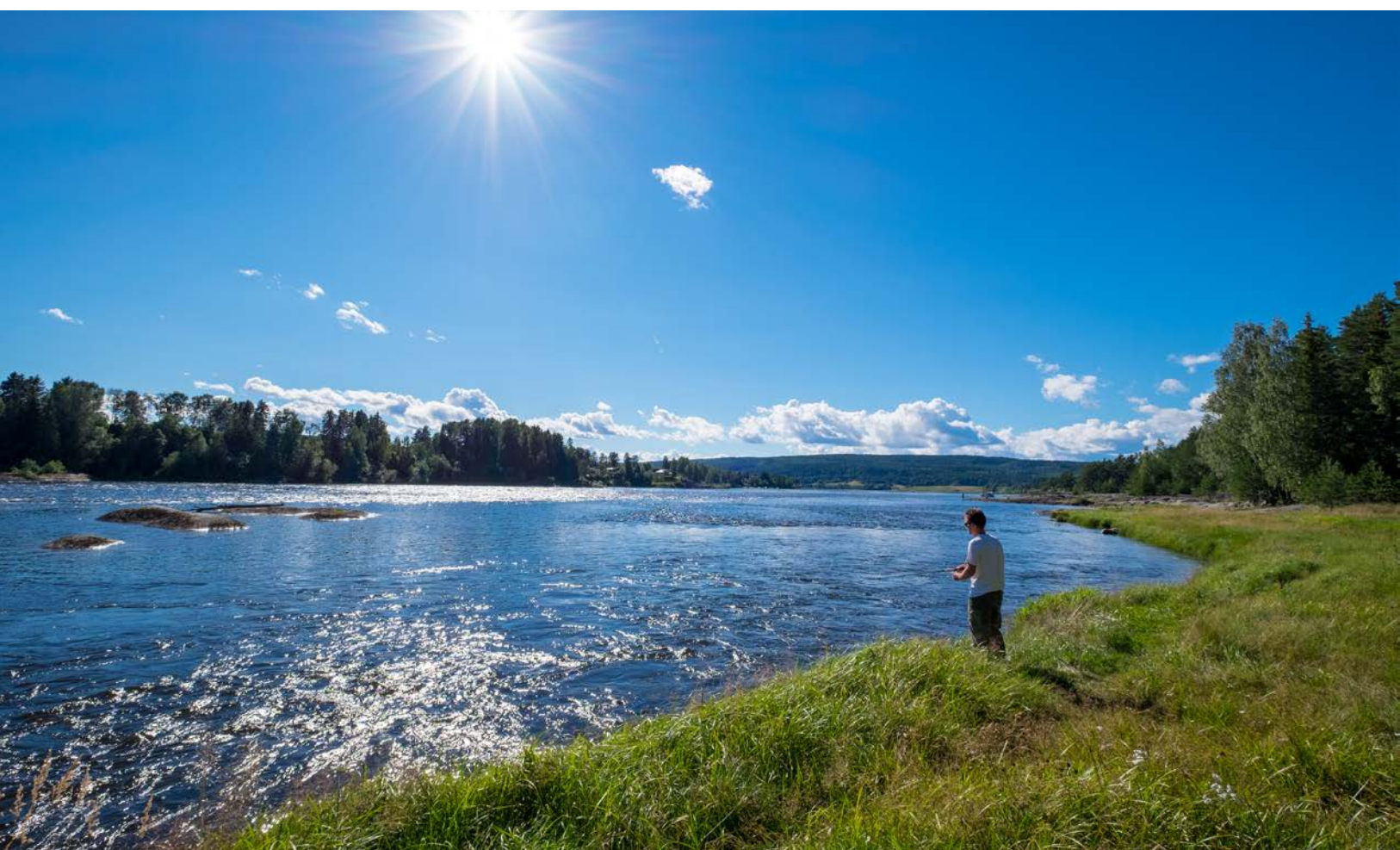




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Idrettsveien 15, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 246, bnr. 170

Markedsverdi

6 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 18925-1786

Referansenummer: LG1770

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Morten Bredesen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1964 etter byggesøknad fra 1962. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak tekkes med glasert takstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekkes med glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, plassbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1982

Etablert terrasse av betong med skifer og naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppefliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt dekke i kjeller.

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

Boligen har mursteinspipe, åpen murt peis og peis med innsats av nyre type. Innsats i stue er etablert med brann-kasset og godkjent for brennbart materiale rundt kassetten.

Kjeller. Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Rf (relativ fuktighet) 81%

Boligen har lakkert tretrapp i eik med beleg i trinn.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har ukjent gulvvarme. Det er synlig at gulvfliser i dusjonen er noe løse og har blitt etterfuget.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med marmorplate og underlimt servant,

veggmontert toalett, boblebadekar og dusjnise med dusjvegg.

Etablert ekstra servant med søyle. Innmurt 2 speil og belysning.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom/teknisk rom

Vaskerom og fyrrom med beleg på gulv. Malt pusset vegger og

plater rett på murvegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Stålbekk

med utslagskum og frittstående utslagskum.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner av mur.

Annet rom med sluk

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er panel på vegger og

beleg på gulv. Det er etablert dusjkabinett med plastvegger type

Tyløkabinett. Det er ikke tilkomst for inspeksjon under kabinett. Det

er ikke våtromstandard for vegger og usikkerhet rundt sluk i gulv om

det er tette overganger. Det er naturlig avtrekk. Ut fra NS 3600 er

ikke rommet godkjent som våtrom og dusj bør fjernes eller rommet må renoveres for å ha godkjent våtromsstandard.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etg. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap med integrert kjøleaggregat og oppvaskmaskin. Komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum. Det er kjøp/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett. Fliser på gulv og fliser, tapet på vegger.

Badstue med trevirke på vegger og gulv. Etablert trebenker og

badstuovn. Rommet ser ut for å være bygget som rom i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fyrkjele som går på strøm.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken fremstår som nyere.

Det er etablert vannbåren varme med oppvarming via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod i 1 etasje.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra

Beskrivelse av eiendommen

den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1964.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Støpt dekke.

Flat tomt

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er ut fra byggeår kobberør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannrør er fra 1964. Avløpsrør er fra 1964.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1964.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	275 m ²
Totalpris	6 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

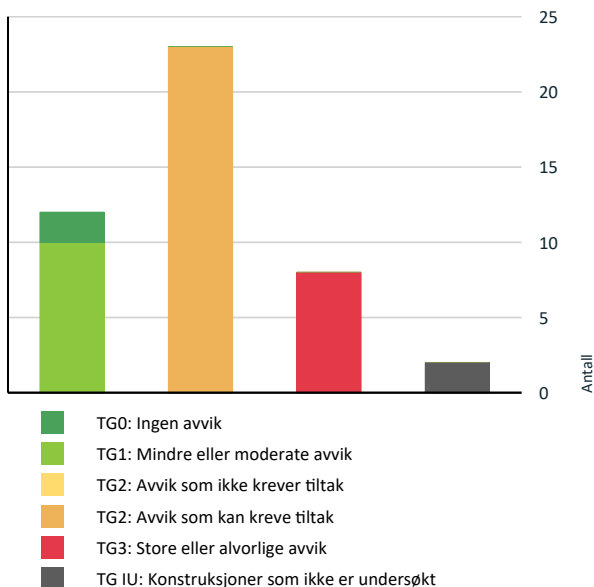
Kjeller er innredet med soverom, vaskerom, badstue, toalettrom og dusjrom. Dette er ikke bruksendret eller godkjent av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen rundt bruksendring. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Garasje

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

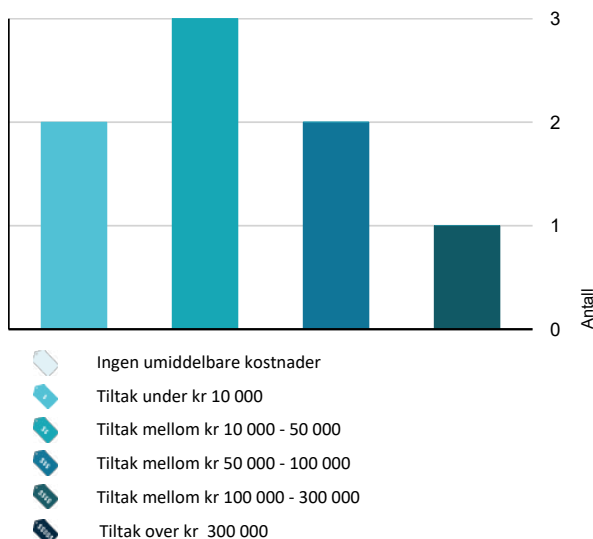
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	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
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med glasert takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger er et viktig grep for å redusere risikoen for snøras fra taket, og skader som følge av dette. Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag. Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe enderåte ble oppdaget ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er synlig fuktskjolder og salter i område rundt pipe. Det ble også observert noe muselort i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det ble ikke målt høye fuktverdier i trevirke befaringsdagen. Noe som kan tyde på at det er noe kondens i område rundt pipe ved fyring om vinteren. Nærmere undersøkelser anbefales når det fyres. Se også vurdering av ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Stedvis noe subbing mot vindusramme. Det er noe antydning til råte i deler av vindusrammer mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 1982

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrassedør har tiltenkt funksjon, men noe dårlig utvendig vedlikehold er synlig som kan føre til ytterligere skade ved jevnlig fukt. Male og sparkle dør.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse av betong med skifer og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av skifer er løs

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifer må fjernes, rengjøres og klaregjøre for å legge på nytt. Underliggende tilstand av betong må vurderes nærmere når skifer fjernes.



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, teppefliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder. Det er noe slitasje på oveflatene men vurderes å ha tiltenkt funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og støpt dekke i kjeller.

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.

Det er noe ujevnheter i støpt dekke i kjeller.

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 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen murt peis og peis med innsats av nyre type. Innsats i stue er etablert med brann-kasset og godkjent for brennbart materiale rundt kassetten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller. Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Rf (relativ fuktighet) 81%

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt noe høye tallverdier ved fuktsøk rett på murvegg med tapet ved stikkprøver i yttervegger kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det ble målt fuktverdier inne i utforet vegg som tilsier at det kan utvikle seg sopp og råteskader.

Årsak til skade i konstruksjon kan være dårlig drenering. Etablering av ny drenering vil ikke automatisk gjøre at fukt forsvinner. Det er her flere forhold enn dårlig drenering som kan spille inn, der det ikke er plast/diffusjonssperre mot grunnforhold og kapillær fukt kan oppstå. Trevirke bør fjernes for å unngå sopputvikling i trevirke mot yttervegger. Se øvrig vurdering av drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i eik med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør etableres for å unngå fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

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.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel, dørblad for ytterligere slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Selve vindu må beskyttes mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig å bruke materialer som tåler fuktighet og vannsprut. Vinduet bør være laget av materialer som ikke tar skade av vann, og det bør være godt forseglet for å forhindre vanninntrenging.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ukjent gulvvarme. Det er synlig at gulvfliser i dusjsonen er noe løse og har blitt etterfuget.

Vurdering av avvik:

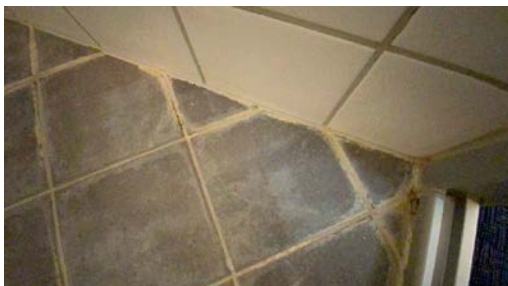
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis noe svanker i gulv og store deler av gulv er i vater.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Med tanke på badets alder anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med marmorplate og underlimt servant, veggmontert toalett, boblebadkar og dusjnisje med dusjvegg. Etablert ekstra servant med søyle. Innmurt 2 speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er panel på vegger og belegg på gulv. Det er etablert dusjkabinett med plastvegger type Tyløkabinett. Det er ikke tilkomst for inspeksjon under kabinett. Det er ikke våtromstandard for vegger og usikkerhet rundt sluk i gulv om det er tette overganger. Det er naturlig avtrekk. Ut fra NS 3600 er ikke rommet godkjent som våtrom og dusj bør fjernes eller rommet må renoveres for å ha godkjent våtromsstandard.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Vaskerom og fyrrom med belegg på gulv. Malt pusset vegger og plater rett på murvegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Stålbekk med utslagskum og frittstående utslagskum.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er kun naturlig ventilasjon. Jernsluk, belegg er ikke tett og ikke klemt til klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vedrørende fuktsøk på vegger se vurdering for rom underterreng.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1. etg. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap med integrert kjøleaggregat og oppvaskmaskin. Komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk er ført opp i kaldtloft.

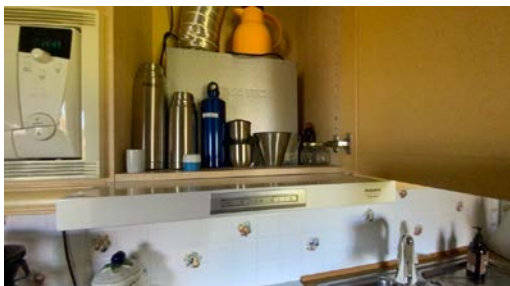
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal må utbedres. Se videre under ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



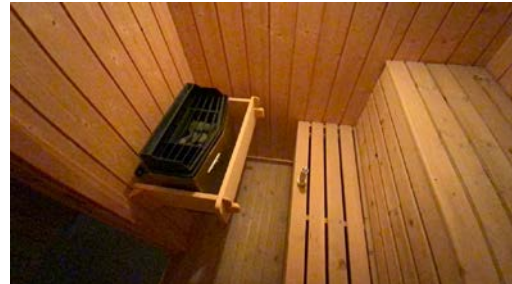
SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med trevirke på vegger og gulv. Etablert trebenker og badstuovn. Rommet ser ut for å være bygget som rom i rommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTRUM

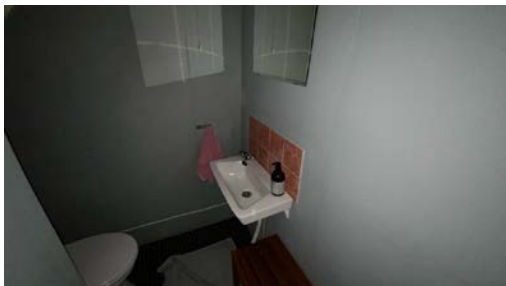
TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett. Fliser på gulv og fliser, tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Dette for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon og for bedre inneklima.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventilasjonskanal for avtrekksvifte til kjøkkenet i 1 etasje avsluttes på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Avtrekkskanalen for kjøkkenvifte må føres ut over tak, da den tilfører varm luft i en kald konstruksjon om vinteren og skaper kondens i takkonstruksjonen. Det synlig eternitt luftekanal fra bad i 1 etasje. Denne kan inneholde asbest. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er noe helseproblem rundt denne så lenge den får ligge i ro og ikke knuses eller skjæres i. Det gjøres oppmerksom på at dette må fjernes og saneres som spesialavfall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Det er installert fyrkjele som går på strøm.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken fremstår som nyere.



! TG 2 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme med oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod i 1 etasje. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt 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.

1964

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Oppgradert sikringsskap og etablering av kurs for varmepumpe i 2019

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?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 Det foreligger ingen dokumentasjon eller kunnskap rundt anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1964.

Vurdering av avvik:

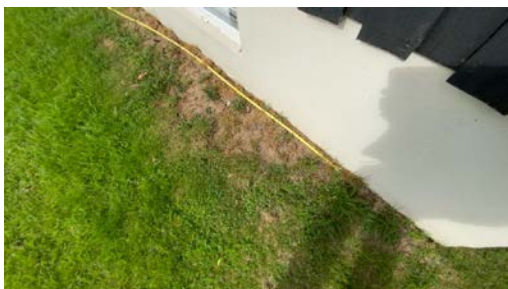
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering/fuktsikring som er utført etter vanlige metoder i byggeåret. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd drensasse kombinert med kapillært oppsug.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er eldre utvendig fuktsikring typen malt Gudrong eller lignende. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd drensasse kombinert med kapillært oppsug. Dreneringsrør er trolig av betongrør eller lignende og kan være sprekt eller tett med tanke på alder. Det er målt høye fuktverdier i trevirke inne i utforet vegg i kjeller. Redrenering må regnes med.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Støpt dekke.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt

Vurdering av avvik:

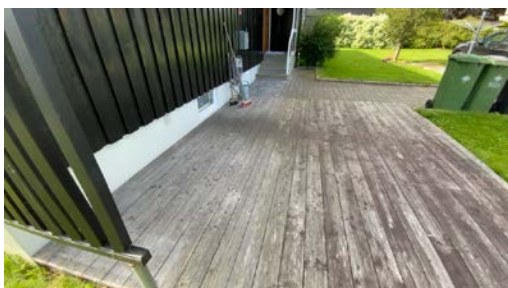
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er ut fra byggeår kobberør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannrør er fra 1964. Avløpsrør er fra 1964.

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.

Levetid | Kobberrør - Ikke vanlig etter ca. 1975. Anbefalt brukstid 50 år = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1964.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Nærmere undersøkelser rundt krav om sanering er noe forskjellig fra kommune til kommune. Nærmere undersøker om hvilket krav/tiltak til sanering av tank anbefales kontakt med kommunen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje. Uisolert bindingsverk i tre med stående trekledning. Støpt dekke mot grunnforhold. 2 leddporter i tre og 1 elektrisk portåpner. W-takstoler med bordet undertak som takkonstruksjon. Taket er tekket med glasert takstein. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

275 m²/275 m²

Enebolig: Entré, Stue, Spisestue, 2 TV-stue, 3 Soverom, 2 Trapperom, 5 Bod, Bad, 2 Kjøkken, Peisstue, Badstue, Toalettrom, Vaskerom, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 800 000

Konklusjon markedsverdi

6 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fru Natvigs vei 6 ,1920 SØRUMSAND 172 m ² 1954 3 sov	03-03-2025	6 600 000	6 350 000		6 350 000	36 919
2 Vestbyveien 12 ,1920 SØRUMSAND 221 m ² 1995 5 sov	15-05-2024	6 990 000	7 200 000		7 200 000	32 579
3 Nordlibakken 10 ,1920 SØRUMSAND 290 m ² 1989 4 sov	06-01-2025	7 800 000	7 500 000		7 500 000	25 862
4 Nordlibakken 4A ,1920 SØRUMSAND 258 m ² 1975 4 sov	24-11-2024	6 750 000	6 550 000		6 550 000	25 388
5 Skoleveien 75 ,1920 SØRUMSAND 251 m ² 1969 5 sov	24-06-2024	6 990 000	6 150 000		6 150 000	24 502

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 479
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 370 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 800 000
--	------------	------------------

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

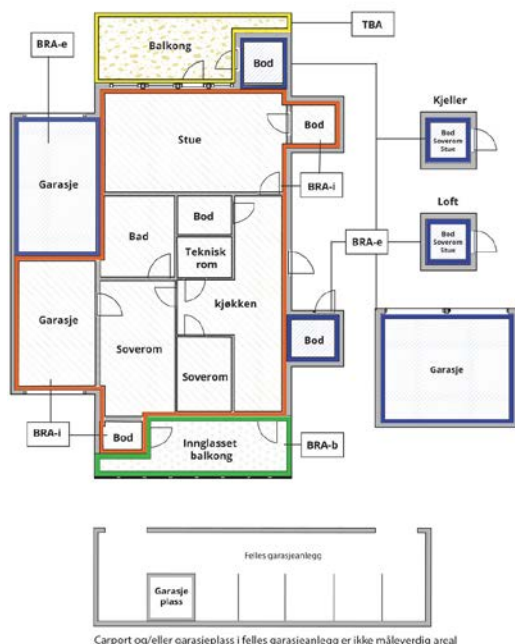
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	141			141	55
Kjeller	134			134	
SUM	275				55
SUM BRA	275				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue, Spisestue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bod, Bad, Kjøkken		
Kjeller	Trapperom, TV-stue, Soverom, Peisstue, Annet rom med sluk, Badstue, Toalettrom, Kjøkken, Vaskerom/teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 2,03 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller er innredet med soverom, vaskerom, badstue, toalettrom og dusjrom. Dette er ikke bruksendret eller godkjent av kommunen. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen rundt bruksendring. Kommunen kan kreve at bygget tilbakestilles til originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom har ikke godkjent rømningsvei eller lysforhold og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	249	26
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Boder i kjeller og bod i 1 etasje er benevnt som S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Morten Bredesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	170		0	1408 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 15

Hjemmelshaver

Bredesen Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentrumsnær beliggenhet på Sørumsand. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter, buss og tog. Nærhet til idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	Ikke opplyst	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Fullmektig			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	22.08.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/LG1770>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250198	

Selger 1 navn
Morten Bredesen

Gateadresse	
Idrettsveien 15	

Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Björg Bredesen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1964

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

61

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av varmepumper i stedet for Oljefyr

Arbeid utført av

Sørumsand Rør AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 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

Document reference: 1106250198

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

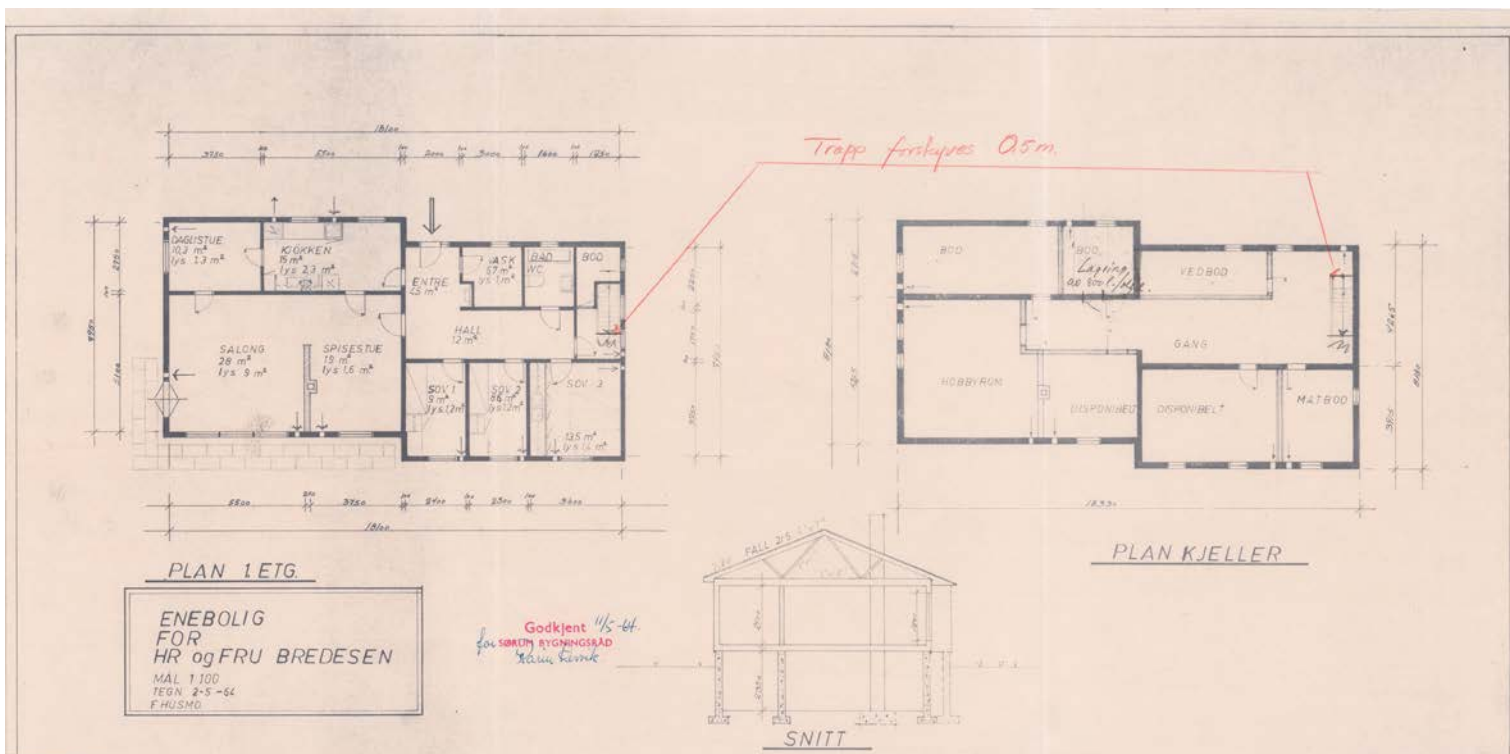
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Brede	2fb2a26575c1b73970eef0 2e1108c8d53ab90486	21.08.2025 13:46:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250198

- 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>



Nabolagsprofil

Idrettsveien 15 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	5 min 0.4 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	3 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

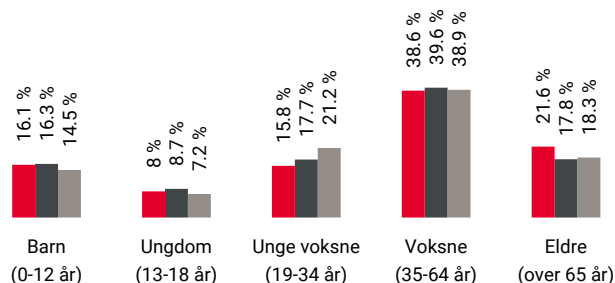
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestby/Kuskerud	2 549	1 136
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	3 min 0.2 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	10 min 0.8 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Extra Sørumsand	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



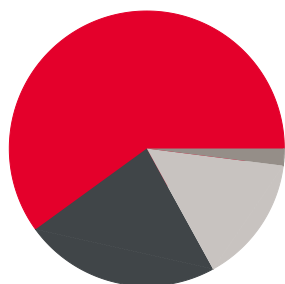
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Sørumsand vgs. Ballbinge	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Sif-hallen	8 min	🚶
	Aktivitetshall, tennis	0.5 km	
🚴	Trento Sørumsand	6 min	🚶
🚴	Spenst Sørumsand	9 min	🚶

Boligmasse



60% enebolig
23% rekkehus
2% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

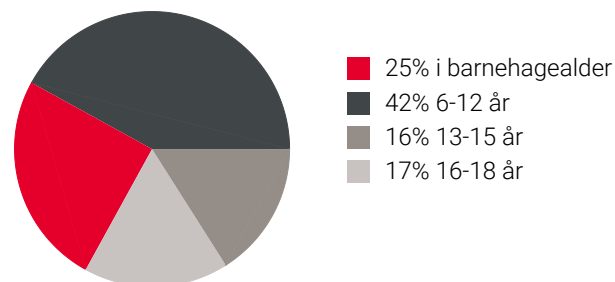
7 min 🚶



Boots apotek Sørumsand

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



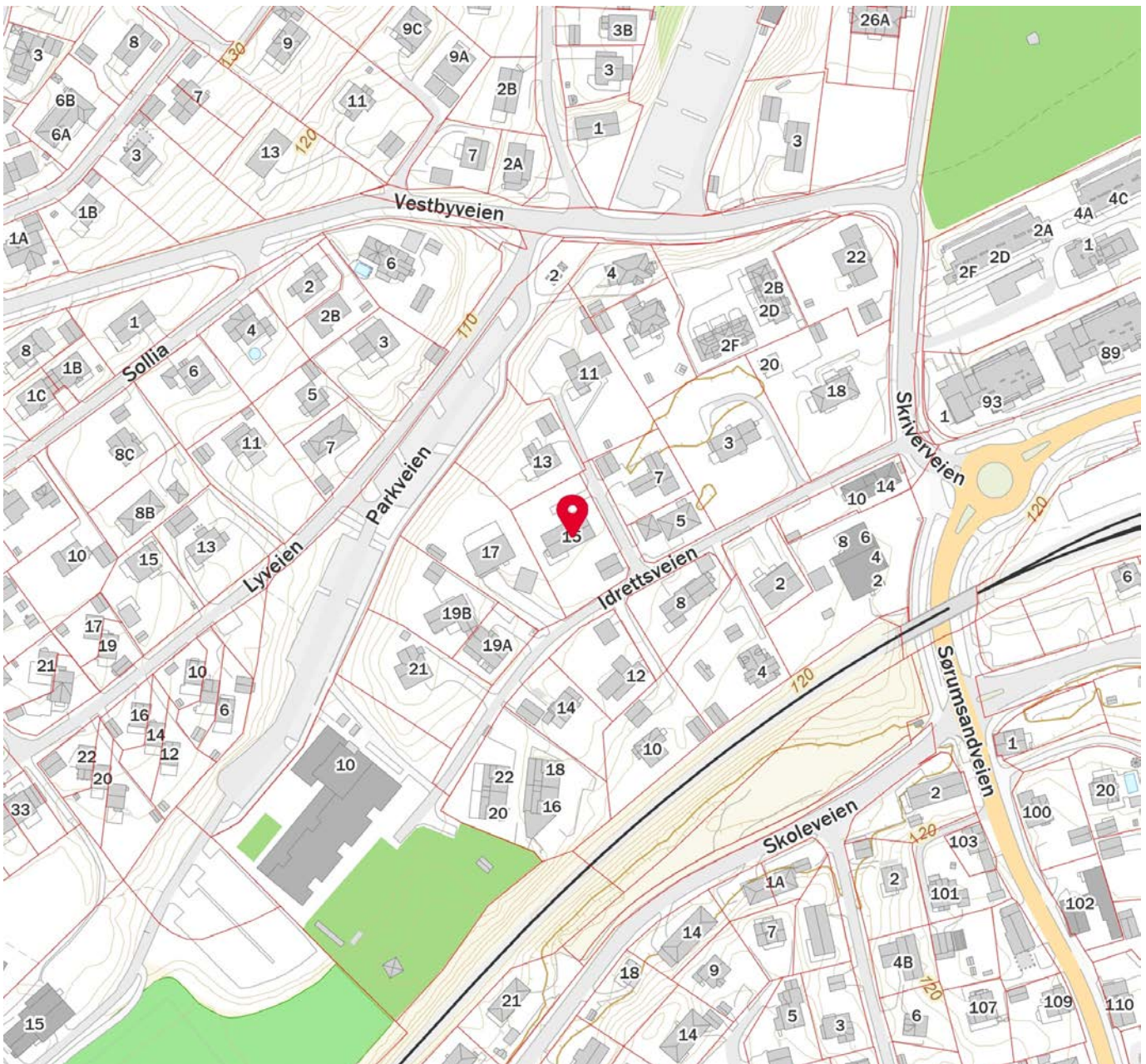
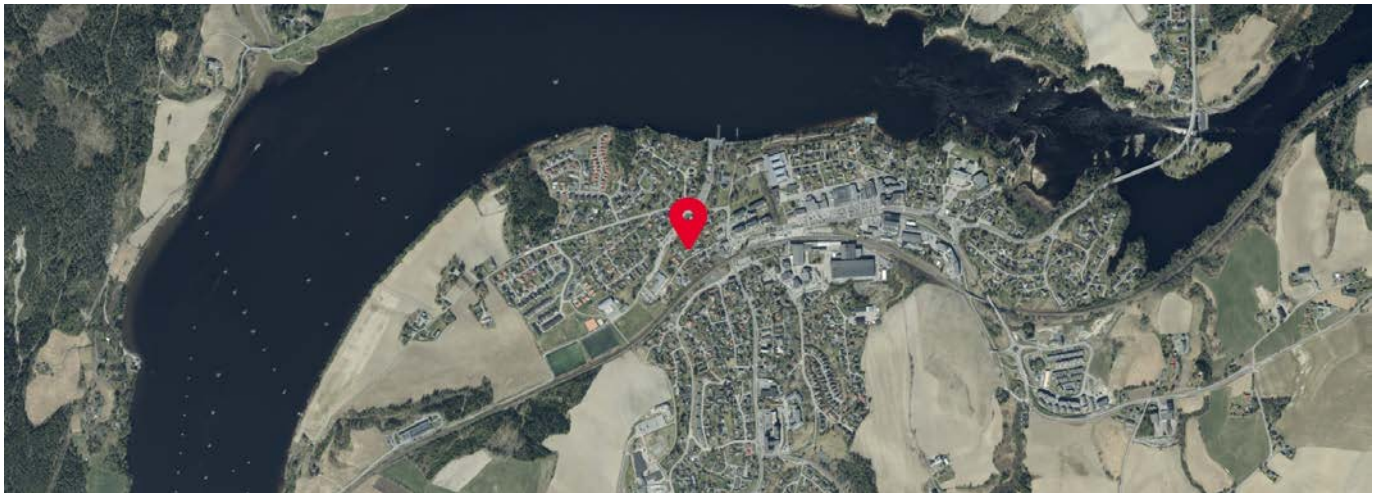
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eieendom (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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Idrettsveien 15
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre