

aktiv.



Valsringen 29, 1920 SØRUMSAND

Innholdsrik, pen og velholdt enebolig. Stor, solrik hage, lun uteplass, skjermet og fin utsikt. Dobbelgarasje m/lader.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669

E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1930 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 162 250,-
Total ink omk.: Kr 6 653 640,-
Selger: Roberth Hoff-Olsen
Evy Hoff Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 289/341 kvm
Tomtstr.: 1077.1 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1105260019

Innholdsrik enebolig i naturskjønne omgivelser!

Velkommen til Valsringen 29 – en stor, familievennlig og velholdt enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er naturskjønn og barnevennlig, med nærhet til busstopp og fine turområder. Videre kan eiendommen stolt skilte med langstrakt, nydelig utsikt, gode solforhold, hage med rikelig med boltreplass, dobbelgarasje, elbillader og en sydvestvendt, overbygd og lun markterrasse.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en stor stue med nyere peisovn, et velutstyrt, moderne kjøkken fra 2015, et kinorom og et lunt kjellerrom med vedovn. Videre har eneboligen et stort bad/wc, to separate wc-rom, et vaskerom og hele fire soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i tre kjellerboder og i en isolert garasjebod.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	47
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	84
Midl. brukstillatelse	91
Kart fra kommunen	92
Våre samarbeidspartnere	94
Megler	96
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 289 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 341 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 139 kvm Trapperom/gang, kjellerstue/kinorom, kontor, toalettrom, vaskerom og 3 boder

1. etasje:

BRA-i: 150 kvm Entré, toalettrom, trapperom, bad/wc, kjøkken, stue, 2 ganger og 4 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 43 kvm Garasje og bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 9 kvm Bod og bod 2/lekestue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Takhøyde i kjelleretasjen varierer hovedsaklig mellom ca. 2,19 - 2,29 meter.

Bod: Bygningen har skråtak som begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1077.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger fint plassert på en flat, solrik og velstelt tomt på 1077,1 kvm. Mot

vest grenser tomten mot jordbruksområder, så utsikten fra både hage og uteplasser er langstrakt og landlig. Det er rikelig med boltreplass i en stor hage, og til glede for familiens minste er det en lekestue på ca. 9 kvm på baksiden av huset.

Gårdsplassen er gruslagt, og tomten er for øvrig pent opparbeidet med gressplen, hekk og prydbusker. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse med et overbygg fra 2018. Det er god plass til utemøblement på det steinbelagte dekket, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og etablert boligområde i Sørumsand i Sørum kommune. I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.

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 friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. Nedenfor eiendommen (ca. 1 km), ved Glomma, ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema 1000 Sørumsand og Coop Extra Sørumsand. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fokus butikkssenter et godt og variert utvalg. Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med et rikt utvalg av servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Øvre Valsringen som ligger ca. 50 meter fra boligen. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Jessheim og 30 min til Oslo S.

Eiendommen har kort avstand til Sørum barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1975 og er fundamentert på byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker, med en drenering som er fra år 2000.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående trebordkledning, og deler av fasaden har liggende trebordkledning. Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon i tre med W-takstoler. Undertaket er forenklet og består av sutaksplater med asfaltapp. Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og stammer fra byggeåret. Etasjeskilleren mellom etasjene er et trebjelkelag.

I første etasje er det hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, men enkelte vindusglass er skiftet. Kjøkkenet har tre vinduer med 3-lags glass fra 2013 og 2015. Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass fra byggeåret, samt ett nyere vindu med 2-lags glass. Inngangsdøren i første etasje og i kjelleretasjen er begge formpressede og hvitmalte med glassfelt. Terrassedøren i stuen er en 2-fløyet dør i trekonstruksjon med 2-lags glass fra byggeåret, mens terrassedøren på soverommet er en trekonstruksjon med 2-lags glass, også fra byggeåret.

Eiendommen har en uteplass med belegningsstein på marken og et takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon, tekket med takplater av plast. En utvendig trapp og repó er bygget i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk i tre. Den utvendige kjellerinngangen har en grunnmur av murte lettklinkerblokker, betonggulv med sluk, rekkverk i trekonstruksjon, samt en trapp av metall og en enkel tretrapp.

Eiendommen inkluderer en frittstående, uisolert garasje fra 2005. Den er fundamentert med betongdekke på mark, har vegger av trebindingsverk med stående trebordkledning, og en saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein. Garasjen har en leddport i metallkonstruksjon og en gangdør i trekonstruksjon.

I tillegg finnes en frittstående bod fra 2009, fundamentert på punktfundamenter/ blokker på mark. Veggene er av trebindingsverk med stående trebordkledning, og taket er en saltakskonstruksjon av tre tekket med betongtakstein. Boden har gangdører i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

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

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er avvik: Enkelte vinduer fra byggeåret har slitasje, tørkesprekker og behov for overflatebehandling. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men dette kan ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er avvik: Entredøren i 1. etasje har svelleskade/liten sprekk i bunn av dørbladet. Terrassedøren på soverommet har punktert glassfelt.

- Utvendig > Utvendig trapp og repó

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det er marginale skjevheter i konstruksjonen - årsak er ukjent, men kan skyldes telehiv, feilkonstruksjon mm.

- Utvendig > Utvendig kjellerinngang

Avvik: Det er avvik: Trappen er av enkel ufagmessig utførelse og har dårlig utførelse/funksjonalitet.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik: Enkelte rom i kjelleretasje er enkelt innredet og har noe manglende innredningsarbeider. Det er gliper i skjøter på laminat og parkettgulv stedvis på rom i kjelleretasje. Det er fritt eksponert isopor/plastisolasjon stedvis i boder i kjelleretasjen - dette er brannfarlig materiale som avgir skadelige gasser ved brann.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Brennplatene på ildstedet i kjelleretasjen er defekt.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist

indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket på alder gjelder vannrør fra byggeåret. Vannrør av plast med rør i rør er koblet i rom uten sluk/rom som ikke er lekkasjesikret. Vannrør av plast med rør i rør er koblet i rom uten sluk/rom som ikke er lekkasjesikret.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- 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.

- Tomteforhold > Utvendig stoppekran

Avvik: Det er avvik: Utvendig stoppekran er defekt iht. eier/lar seg ikke stenge.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik: I den ene dusjnisen er det stedvis dårlig lokalt fall (flatt) ved sluket og her blir vann stående ved siden av sluket etter dusjing.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

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

innebygget sisterne. Det er fremvist bilder av innebygget sisterne til toalettet som viser at det er etablert smøremembran bak sisternen, men det mangler dreneringshull for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen.

- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Gulvfliser har sprekker, bom og enkelte er løse.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Det er utettheter/lekkasje ved beslag (ref. punktet om takkonstruksjon/loft).

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Det ble påvist fuktskjolder ved takgjennomføringer. Det ble gjort fuktmålinger i treverket ved takgjennomføringer og det ble påvist forhøyede fuktverdier med 17% fuktighet vektprosent. Årsak er lekkasje ved takbeslag og/eller dampbelastning fra ventilasjonsrør. Det er stedvis løse sutaksplater og gliper mellom skjøtene på sutaksplatene.

- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler membran/tettesjikt på både gulv og vegger. Det er kun naturlig ventilasjon. Gulvflisene er løse og har sprekker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er hovedsaklig flat. Det er lokalt fall på deler av terrenget fra grunnmuren og det er stedvis ikke mulig å måle terrengforholdet pga. snø og is på terrenget.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold. Vinduene i

kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Skiftet varmtvannstank i 2023 av Sørumsand Rør AS. Diverse arbeid på elektrisk anlegg i senere år av T&B Hansen installasjon AS iht. dokumentasjon i Boligmappa.

Lovlighet - garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Lovlighet - bod: Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Wefix Bolig & Industriservice, 2013.

Beskrivelse: Renovering og sammenslåing av 2 tilstøtende baderom. Revet ned til stenderverk vegger og gulv. Foret inn vegger 10 cm. Støpt gulv med varmekabler. Lagt membran og fliser på gulv, baderomsplater på vegger og våtromsmaling i tak. Nytt vindu.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble smurt flere strøk membran over hele gulvet og nedre del av vegg. To nye sluker ble montert

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Beskrivelse: Nye ytterdører 1. etg og kjeller (2014). Pusset opp kjøkken, fjernet alle vinduer og satt inn nye 3-lags vindu. Fasadeendring på grunn av nye vindu (2015).

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg

eller tidligere eiere? Ja.

Beskrivelse: Bygget garasje (2006), bygget terassetak (2018), bygget uthus/lekestue (2009).

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier la drenering sommeren 2000. Dreneringen har fungert svært godt, sannsynligvis fordi han gravd ut med egen traktor, noe som medførte at han måtte fylle pukk i ca 1 meters bredde rundt hele huset.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja.

Firmanavn: Anticimex, 2023. Beskrivelse: Forsøk på egenbehandling av skjeggkre ved utsetting av feller virket bare delvis. Forsikringssak i 2023 hvor Anticimex behandlet hele huset i juni samme år. Skjeggkre har ikke vært observert siden behandling. Beskrivelse av arbeidet: Hele huset behandlet med Advion Cockroach Gel punktvis bak lister og sprekker i alle rom.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja.

Beskrivelse: Ene knappen på kjøkkenvifta er litt treg til å slå inn, men virker. Baderomsvifta på loftet kan stoppe midlertidig ved ekstremt væromslag på vinteren, hvis det går fra sprengkulde til mildvær over natta, og tilbake til sprengkulde. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.

Beskrivelse: Feier påpekte sprekk i pipa etter tilsyn, men pipa ble likevel godkjent. Var visst vanlig på den type pipe. Det er ikke problemer med dårlig trekk. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Beskrivelse: Ved oppussing av kjøkken ble røykinnføring på kjøkken plugget og murt igjen. Arbeidet ble meldt til Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, som kom på kontroll og godkjente arbeidet i etterkant (2015). Røykinnføring pipeløp i stue ble plugget og murt igjen, og ny røykinnføring etablert for ny peis som ble montert (2016). Peis i kjellerstue ble revet og røykinnføring plugget og murt igjen (2017).

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: T&B Hansen AS, 2025.

Beskrivelse: I perioden 2002 til 2025 ble all innmat i skringsskap byttet, det ble montert overspenningsvern, kurs til kinorom, kurs til kontor, kurs til garasje, kurs til terrassevarmer, spotter på kjøkken, kurs til kjøkken, kurs til bad, elbillader, utvendig inntaksboks, etc.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2013 Beskrivelse av arbeidet: Monterte taklys i kjellerbod. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017 Beskrivelse av arbeidet: Bidro med egeninnsats ved oppussing av kontor i kjeller. Monterte trekkerør og bokser. T & B Hansen la nye kurser og trakk og koblet ledninger.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Beskrivelse: Måling utført 2012. Årsmiddelverdi Bq/m³ på 30 i kjeller, 20 i 1. etg. (Maksgrense 200).

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kontorrom i kjeller med nytt tak, vegger og gulv. Utført nøyaktig i henhold til anbefalinger fra Sintef for kjellerrom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003. Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjellerstue og bygde om til kino etter rom-i-rom prinsippet, med doble gipsvegger og tak. Tak opphengt i lydbøyler og etterisolert med lydplater. Vegger etterisolert med 50mm isolasjon og asfaltpapp mot grunnmur.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i kjellerbod. Lagt på stendere av 2x2 med 50mm isolasjon oppå 0,20 dampsperre.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Beskrivelse av arbeidet: Ny parkett i stue 1. etg samt etterisolering av stuegulv.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjøkken. Rev ned alt til stender vegger og gulv. Etterisolerte gulv og foret inn 10 cm ekstra isolasjon i vegger. Satte inn nye vinduer. Monterte ny kjøkkeninnredning.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Beskrivelse: Isbitmaskinen i fryseren virker ikke.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Beskrivelse: Hekk på sørsiden av bygget tilhører eiendommen.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik, pen og velholdt enebolig
- Barnevennlig og landlig beliggenhet
- Flat og solrik tomt på 1077,1 kvm
- Dobbelgarasje med elbillader
- Hage med boltreplass og lekestue
- Overbygd markterrasse mot sydvest
- Pen entré + stor gang med garderobe
- Luftig stue med peisovn fra 2016
- Moderne, velutstyrt kjøkken fra 2015
- Innredede rom kjeller (kinorom og kontor)
- Gang med vedovn i kjeller
- Stort bad/wc med 2 regnfallsdusjer
- 2 egne wc-rom og et vaskerom
- 4 soverom med garderober
- Boligen har gode lagringsmuligheter
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, wc-rom, trapperom, gang, bad/wc, 4 soverom, kjøkken og stue.

Kjelleretasje: Trapperom/gang, Innredede rom (kjellerstue/kinorom, kontor), wc-rom, vaskerom og 3 boder.

Annet: Utebod/lekestue på ca. 9 kvm.

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, bred tretrapp og klassisk, veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med hvit- og blåmalte vegger og grått belegg i skiferimitasjon på gulvet. Det er plass til knaggrekker og skohyller, og i gangen innenfor er det en skyvedørsgarderobe med god plass til yttertøyet.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2015, har et stilfullt og tidsmessig design med langstrakte benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har gule overskap, mørke under- og høyskap og en koksgrå laminatbenkeplate med nedlimt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin og ventilator, samt benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og det store rommet byr på utmerket møbleringsfrihet. Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-/

mediastasjon, og i nærheten av kjøkkenet er det god plass til et langbord.

Veggene er malt i tidsmessige farger som står godt til det lyse gulvet, og dagslyset strømmer inn via store vinduer i to himmelretninger. I 2016 ble det montert en moderne peisovn i stuen, og boligen er for øvrig elektrisk oppvarmet. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, overbygd markterrasse og videre ut til hagen.

Innredede kjellerom

I kjelleren er det et kult kinorom og en gang som i dag brukes som et lunt oppholdsrom. I gangen er det lysmalt panel på veggene, og i et hjørne er det en god vedovn i støpejern. Kinorommet har mørkmalt panel på veggene og lyst vegg-til-vegg teppe på gulvet. Rommene i kjelleretasjen er ikke omsøkt bruksendret og godkjent for beboelse/varig opphold.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, to wc-rom og et vaskerom. Badet ligger i første etasje, og fremstår som romslig, praktisk og pent. Her er det hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en toppmontert dobbelservant på en skuffeseksjon, flere speilskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og to regnfallsdusjer.

Wc-rom

Det er to separate wc-rom i boligen – ett ved entreen i første etasje og ett ved vaskerommet i kjelleren. Begge wc-rommene har gulvmontert toalett, servant og panelovn.

Vaskerom

Vaskerommet ligger i kjelleren, og har hvitmalte vegger og lyse fliser på gulv med sluk. Av innredning er det overskap og benk, og rommet er utstyrt med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er fire pene soverom i eneboligen, og alle ligger samlet i en egen, adskilt del av første etasje. Veggene på soverommene er malt i duse farger som står godt til de gylne gulvene. Store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av rommene har utgang til den steinbelagte markterrassen. Det er garderobeløsninger på alle soverommene og i gangen, og boligen har for øvrig lagringsplass i tre store kjellerboder og i en isolert utebod i garasjen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Overflatene består av gulvbelegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong. Det er gliper i skjøter på laminat og parkettgulv stedvis i rom i kjelleretasjen.

Vegger: Veggene har malte flater/plater, trepanel, panelplater, mur/lettklinkerblokker og baderomsplater. Stedvis i boder i kjelleretasjen er det fritt eksponert isopor/plastisolasjon.

Himling: Himlingene består av himlingsplater, malte flater/plater og trepanel.

Enkelte rom i kjelleretasje er enkelt innredet med noe manglende innredningsarbeider.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1975 og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret i 1975 med deler av nyere dato.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk fra baderommet i 1. etasje via en vifte på loftet, samt avtrekk via kjøkkenventilator.
- Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2023 rommer ca. 300 liter.

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. Integrert mikrobølgeovn og kaffemaskin på kjøkkenet medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024: Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2024 og avvik som da ble påvist er utbedret av elektriker T&B Hansen installasjon AS.

2023: Varmtvannstanken ble skiftet i 2023 iht. eier. Skiftet varmtvannstank i 2023 av Sørumsand Rør AS.

2018: Takoverbygget er fra 2018 iht. eier.

2016: Peisovn i 1. etasje er fra 2016 iht. eier.

2015: Innredningen er fra 2015 og har normalt god standard. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015. Kjøkkenet

har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

2013: Baderommet ble bygget i 2013. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015. Kjøkkenet har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

2009: Boden ble oppført i 2009.

2005: Garasjen ble oppført i 2005.

2000: Iht. eier ble det gjort tiltak med ekstra drenering ved grunnmuren i 2000 av tidligere eier.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen var ny i 2005, måler ca. 43 kvm, og har både elbillader og motorisert leddport.

Radonmåling

Det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012 og målingene viste målt radonkonsentrasjon under grenseverdier (årsmiddelverdi på hhv. 20 og 30 Bq/m³.)

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2004, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og i gangen i kjelleren.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

Omk. kjøper beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 23 336 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra Lillestrøm kommune. 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

Kr 1 911 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 2 270 702 .

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 9 082 806.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har vannmåler - forbruk i 2025 er oppgitt å være 134 m3.

Tilbud om 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 231, bruksnummer 60 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:

3205/231/60:

30.05.1974 - Dokumentnr: 3232 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele- og elverket

06.11.1973 - Dokumentnr: 7050 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:231 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 1094696 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:31 Bnr:60

01.01.2024 - Dokumentnr: 231246 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:231 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg, datert 27.02.1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjelleretasje ikke er godkjent for dagens bruk og ikke godkjent for beboelse/varig opphold. Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger og kart mottatt fra kommunen ligger deler av eiendommen innenfor aktsomhetsgrad for kvikkleireskred. For ytterligere informasjon/dokumentasjon-kontakt megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Iht. kulturminneplan for tidligere Sørums kommun har området eiendommen ligger i vernekategori 2. Området ligger under kulturmiljø med regional verdi - Sørumsletta, og er et storskala dyrkingslandskap på sletta mellom kulturmiljøet rundt Sørums kirke og kulturmiljøet Bingen lenser. Sentrale gårder er Bingengårdene, Val, Imshaug og Berg.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 900,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med

repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 41 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Elene Moseby Torre
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
elene.moseby@aktiv.no
Tlf: 922 61 669

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

27.02.2026



Aktiv Eiendom v/Elene M. Torre har gleden av å presentere Valsringen 29. Foto: Exponering v/Svein Michaelsen.



En innholdsrik, pen og velholdt enebolig med naturskjønn og barnevennlig beliggenhet.



Eiendommen ligger ca. 2 km fra Sørumsand sentrum - med nærhet til busstopp og trygg gangvei til alle sentrumsfasiliteter.



Beliggenheten er svært solrik, og grenser til vakkert åkerlandskap. Og med Glomma kun et steinkast unna - er dette en sjelden mulighet.



Boligen har et pent inngangsparti med en bred tretrapp opp til ytterdøren.

1. etasje



Entréen er romslig og har åpen garderobeløsning med knaggrekker og skohyller.



Videre inn ligger en gang med praktisk skyvedørgarderobe for oppbevaring av ytterklær og sko. Både entré og gang har pent gulvbelegg i skiferimitasjon.



Det er også plass til annet oppbevaringsmøbel som kommoder mm.



Stuen oppleves om luftig og innbydende.



Store vindusflater i to himmelretninger gir rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet.



En moderne peisovn, som ble montert i 2016 - sørger for ekstra hygge og varme.

De store vindusflatene ivaretar den naturskjønne beliggenheten på best mulig måte.

Fra stuen er det utgang til den sydvestvendte markterrassen.





Stuen har god plass til flere sittegrupper.



Fin plass til stor spisebordsgruppe hvor du kan samle familie og venner til hyggelige lag.



Kjøkkenet var nytt i 2015 og fremstår stilfullt - og med et tidsmessig, moderne design.



Her er det langstrakte benkeplater og rikelig med oppbevaringsplass.

Innredningen har gule overskap, mørke under- og høyskap og en matchende koksgrå laminatbenkeplate med nedlimt oppvaskkum.

Av hvitevarer er oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin og ventilator integrert.



Det er nisje for kjøleskap

Kjøkkenbordet har funnet sin naturlige plass
ved kjøkkenvinduene.



Badet fremstår romslig, praktisk og pent.
Veggene har hvite våtromsplater, mens det
på gulvet er grå fliser med lun varme under.

Innredningen har hvite skuffefronter med
toppmontert dobbelservant og stort speil
med belysning.



Videre har badet vegghengt toalett og to regnfallsdusjer.





Boligen har også to separate wc-rom - dette ligger i forbindelse med entréen i første etasje.

Boligen har hele fire soverom - alle ligger samlet i en egen, adskilt del av første etasje. Fra hovedsoverommet er det utgang til markterrassen.

Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Alle soveommene har oppbevarings- og garderobeløsninger.



Soverom.



Alle soverommene har vegger malt i duse farger, som står godt til de gylne gulvene.

Kjelleretasje



I kjelleretasjen er det trapperom/gang, innredet rom/kino, kontor, wc-rom, vaskerom og 3 boder.



Det gjøres oppmerksom på at rom i kjelleretasjen ikke er omsøkt bruksendret og godkjent for bruk til varig opphold/beboelse.

Innredet rom/kinorom.





I kjelleren er det også et rom innredet som kontor - en ypperlig mulighet for fremtidig hjemmekontorløsning.



Innredet rom/kontor.

Wc-rommet i kjelleretasjen.

Vaskerommet er godt utstyrt med overskap og benk, samt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i underkant av benkeløsningen.



Valsringen 29

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Valsringen 29 Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Alt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Eiendommen ligger fint plassert på en flat, solrik og velstelt tomt.



Fra stuen er det utgang til denne overbygde, sydvestvendte markterrassen.



Her er det god plass til utegrupper og grill - og utsikten er upåklagelig.



Tomten er på 1077 kvm - og på eiendommen står også en lekestue og en garasje.



Vinterlig idyll i Valsringen 29.



Parkering kan gjøres i den frittliggende dobbelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen har motorisert leddport og elbil-lader.



Fra eiendommen er det rask tilgang til flotte turområder - både i nærliggende skogsområde, men også langs Glommas bredder.



Om sommeren kan du velge om du vil bade i Glomma eller i Kuskerudnebben - et populært utendørs badeanlegg.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Valsringen 29 , 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 231, bnr. 60

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 10816-26034

Referansenummer: Z11724

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og bod.

Eneboligen ble oppført i 1975.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2005.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden ble oppført i 2009.

Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere med denne takvinkelen (22 grader).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning og deler har liggende trebordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre. Forenklet undertak av sutakplater og med asfaltapp.

1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret hovedsaklig. Det er skiftet vindusglass i enkelte vinduer. Kjøkkenet har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeåret hovedsaklig. Kjelleretasjen har 1 nyere vindu med 2-lags glass.

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredørene er skiftet i senere tid.

Terrassedør i stue er 2-fløyet dør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret. Terrassedør på soverom er i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Uteplass med belegningsstein på mark. Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast. Takoverbygget er fra 2018 iht. eier.

Utvendig trapp og repó i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Utvendig kjellerinngang med grunnmur av murte lettklinkerblokker. Betonggulv med sluk. Rekkverk i trekonstruksjon. Trapp av metall og trapp av enkel trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong. Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, mur/lettklinkerblokker og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater, malte flater/plater og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og vedovn i gang kjelleretasje. Peisovn i 1. etasje er fra 2016 iht. eier.

Boligen har 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Innvendig har boligen finerte dører (2 dører med glassfelt og 1 skyvedør) og formpressede 4-speils hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med ildsted i kjelleretasje og ildsted i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad/wc i 1. etasje.

Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Baderommet ble bygget i 2013.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. 2 dusjniser.

Baderomsinnredning med 2 servanter, skuffer, speilskap og veggskap.

Vaskerom i kjelleretasje:

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

Vaskerommet i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall.

Vannkran tilkoblet vaskemaskin og med avløp til vaskekummen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert oppvaskmaskin.

Komfyr.

Kjøll-/fryseskap.

Lekkasjevarsler i kjøkkenbenken.

Komfyrvakt over komfyren.

Innredningen er fra 2015 og har normalt god standard.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Toalettrommet i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015.

Det er besiktiget i rørskap og i åpne tilgjengelige rørføringer.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret med deler av nyere dato.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter. Det er avtrekk fra baderommet i 1. etasje via vifte på loftet. Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet. Varmtvannstanken ble skiftet i 2023 iht. eier.

Elektrisk anlegg:

Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2024 og avvik som da ble påvist er utbedret av elektriker T&B Hansen installasjon AS. Tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 10.05.2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser - iht. eier.

Dreneringen rundt grunnmuren er fra år 2000 iht. eier.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er hovedsaklig flat.

Det er lokalt fall på deler av terrenget fra grunnmuren og det er stedvis ikke mulig å måle terrengforholdet pga. snø og is på terrenget.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobberrør og er fra byggeåret.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	341 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Garasje

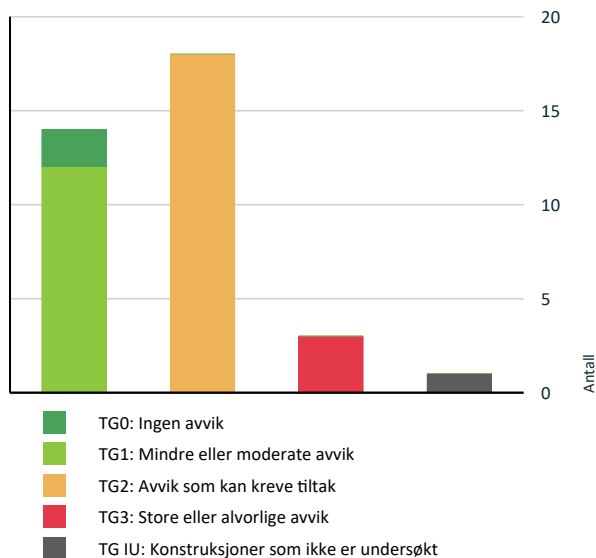
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

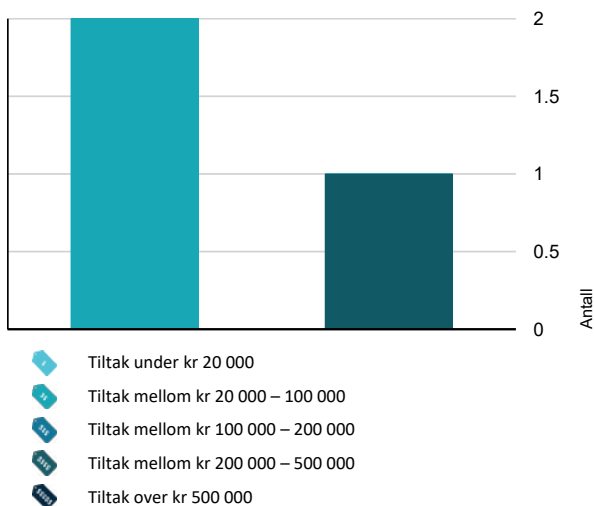
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomten, terrasser, tak mv. var snødekket ved befaringen og inspeksjonen ble begrenset pga. dette.

Boligen var innredet med mye innbo og løsøre, spesielt i kjelleretasjen og befaringen ble begrenset av dette.

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig trapp og repó [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellerinngang [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendig stoppekran [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår iht. matrikelinformasjon og iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggetakoverbygg på uteplassen.
2018	Tilbygg	Byggetakoverbygg på uteplassen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen, 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er ru takstein og ikke nødvendig med snøfangere med denne takvinkelen (22 grader).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er uttetheter/lekkasje ved beslag (ref. punktet om takkonstruksjon/loft).

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- 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.

Utvendige beslag med uttetheter bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning og deler har liggende treborkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre/saltakskonstruksjon av tre. Forenklet undertak av sutaksplater og med asfaltapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble påvist fuktskjolder ved taggjennomføringer. Det ble gjort fuktmålinger i treverket ved taggjennomføringer og det ble påvist forhøyede fuktverdier med 17% fuktighet vektprosent. Årsak er lekkasje ved takbeslag og/eller dampbelastning fra ventilasjonsrør.

Det er stedvis løse sutaksplater og gliper mellom skjøtene på sutaksplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres lekkasjer og/eller utførelse av ventilasjonsrør ved takbeslag.
Løse sutaksplater bør festes, samt tette gliper mellom skjøtene på sutaksplatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre fuktnntrengning, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret hovedsaklig. Det er skiftet vindusglass i enkelte vinduer. Kjøkkenet har 3 vinduer med 3-lags glass prod. 2013 og 2015.

Kjelleretasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeåret hovedsaklig. Kjelleretasjen har 1 nyere vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer fra byggeåret har slitasje, tørkesprekker og behov for overflatebehandling.

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, men dette kan ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.



TG 2 Dører

Entredør i 1. etasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredør i kjelleretasje i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Entredørene er skiftet i senere tid.

Terrassedør i stue er 2-fløyet dør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Terrassedør på soverom er i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass - fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren i 1. etasje har svelleskade/liten sprekk i bunn av dørbladet.
Terrassedøren på soverommet har punktert glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren i 1. etasje bør utbedres for å hindre videre svelleskade og unngå redusert funksjon eller varighet.

Punktert glassfelt i terrassedøren på soverommet bør skiftes for å sikre isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.



Takoverbygd uteplass

Uteplass med belegningsstein på mark.

Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon tekket med takplater av plast.

Takoverbygget er fra 2018 iht. eier.



Utvendig trapp og repó

Utvendig trapp og repó i trekonstruksjon på punktfundamentering.
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er marginale skjevheter i konstruksjonen - årsak er ukjent, men kan skyldes telehiv, feilkonstruksjon mm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å rette opp konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for videre deformasjon og redusert levetid.



Utvendig kjellerinngang

Utvendig kjellerinngang med grunnmur av murte lettklinkerblokker.
Betonggulv med sluk.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Trapp av metall og trapp av enkel trekonstruksjon.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er av enkel ufagmessig utførelse og har dårlig utførelse/funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør skiftes ut for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet.

Dårlig utførelse kan medføre økt risiko for personskafe og redusert brukervennlighet.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong.
Vegger: Malte flater/plater, trepanel, panelplater, mur/lettklinkerblokker og baderomsplater.
Himling: Himlingsplater, malte flater/plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom i kjelleretasje er enkelt innredet og har noe manglende innredningsarbeider.
Det er gliper i skjøter på laminat og parkettgulv stedvis på rom i kjelleretasje.
Det er fritt eksponert isopor/plastisolasjon stedvis i boder i kjelleretasjen - dette er brannfarlig materiale som avgir skadelige gasser ved brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendige innredningsarbeider i kjellerrom for å oppnå tilfredsstillende standard.
Gliper i skjøter på laminat og parkettgulv bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje, fuktskader og redusert levetid på gulvene.

Fritt eksponert isopor/plastisolasjon i boder må tildekkes med egnet materiale, da dette utgjør en brannfare og kan avgis helseskadelige gasser ved brann.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, kjøkken og gang.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilkoblet peisovn i stue 1. etasje og vedovn i gang kjelleretasje.
Peisovn i 1. etasje er fra 2016 iht. eier.

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn av fyringsanlegget den 07.02.2024 og det ble ikke avdekket avvik utover defekte brennplater i vedovn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brennplatene på ildstedet i kjelleretasjen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brennplatene på ildstedet i kjelleretasjen må skiftes ut for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av ildstedet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for brann og redusert levetid på ildstedet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i kjelleretasjen har gulv av betong og veggene har lettbetong/mur med trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

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.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklime.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har 90 graders malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerte dører (2 dører med glassfelt og 1 skyvedør) og formpressede 4-speils hvite dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura. Baderommet ble bygget i 2013.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I den ene dusjnisjen er det stedvis dårlig lokalt fall (flatt) ved sluket og her blir vann stående ved siden av sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dårlig lokalt fall ved sluket bør utbedres, men avviket vil ikke ha noen stor betydning for bruken av baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Fra 2013 iht. fremvist faktura. Dokumentert med bilder.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. 2 dusjniser. Baderomsinnredning med 2 servanter, skuffer, speilskap og veggskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er fremvist bilder av innebygget sistene til toalettet som viser at det er etablert smøremembran bak sisternen, men det mangler dreneringshull for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med himlingsventil og fuktstyrt avtrekksvifte plassert på loftet.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i kjelleretasje består av: Vaskekum av metall. Vannkran tilkoblet vaskemaskin og med avløp til vaskekummen.

Gulv: Fliser. Det er godt lokalt fall på gulvet rundt sluket. Totalt fall er ca. 50mm.

Vegger: Malte plater.

Oppvarming: Ingen fast varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler membran/tettesjikt på både gulv og vegger.

Det er kun naturlig ventilasjon.

Gulvflisene er løse og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

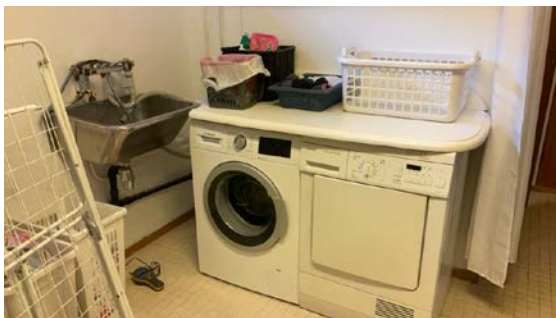
Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på både gulv og vegger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Løse og sprukne gulvfliser bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre skader.

Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonen for å redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Veggene er hovedsaklig av murte lettklinkerblokker og trevegger uten membran.

Det ble gjort overflasløk på gulv og målt med stikkelektroder i treplater/treverk.

Det ble ved målinger ikke påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert oppvaskmaskin.

Komfyr.

Kjøl-/frysescap.

Lekkasjevarsler i kjøkkenbenken.

Komfyrvakt over komfyren.

Innredningen er fra 2015 og har normalt god standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i 1. etasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.



KJELLERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc og servant.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon/naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

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

Gulvfliser har sprekker, bom og enkelte er løse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet.

Gulvfliser med sprekker, bom og løse fliser bør utbedres for å hindre videre skade og sikre fremtidig funksjon og estetikk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og deler er av plast (rør i rør) fra 2013 og 2015.

Det er besiktiget i rørskap og i åpne tilgjengelige rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket på alder gjelder vannrør fra byggeåret.

Vannrør av plast med rør i rør er koblet i rom uten sluk/rom som ikke er lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent kompenserende løsning, for å redusere risikoen for vannskader i rom uten lekkasjesikring.

Videre bør det vurderes utskifting av eldre vannrør, da overskredet forventet brukstid øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Hovedsaklig fra byggeåret med deler av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Avviket på alder gjelder avløpsrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.
Det er avtrekk fra baderommet i 1. etasje via vifte på loftet.
Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerommet.
Varmtvannstanken ble skiftet i 2023 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget i 2024 og avvik som da ble påvist er utbedret av elektriker T&B Hansen installasjon AS. Tilsynssaken er avsluttet iht. dokument fra Elvia datert 10.05.2024.
Anlegget har 80 amp. inntak.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser - iht. eier.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt grunnmuren er fra år 2000 iht. eier.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG IJ Terrengforhold

Tomten er hovedsaklig flat.

Det er lokalt fall på deler av terrenget fra grunnmuren og det er stedvis ikke mulig å måle terrengforholdet pga. snø og is på terrenget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobberør og er fra byggeåret.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Det bør etableres godkjente rømningsveier fra kjelleretasjen, for eksempel ved å tilpasse vinduer eller etablere alternative rømningsmuligheter. Konsekvensen av manglende rømningsveier er økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, da evakuering kan bli vanskelig eller umulig.

Utvendig stoppekran

Utvendig stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig stoppekran er defekt iht. eier/lar seg ikke stenge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig stoppekran bør utbedres eller skiftes ut slik at den fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av defekt stoppekran er at vannet ikke kan stenges ved behov, noe som kan føre til økt risiko for vannskader ved lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmålinger i boligen i 2012 og målingene viste målt radonkonsentrasjon under grenseverdier (årsmiddelverdi på hhv. 20 og 30 Bq/m³.)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/289 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Toalettrom, 2 Trapperom, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Kontor, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 6 500 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haldenveien 20 ,1920 SØRUMSAND 135 m² 1989 5 sov	16-06-2025	7 750 000	7 525 000		7 525 000	33 444
2 Valsringen 41 ,1920 SØRUMSAND 150 m² 1956 4 sov	07-11-2019	4 250 000	4 100 000		4 100 000	27 333
3 Valsringen 27 ,1920 SØRUMSAND 154 m² 1975 3 sov	02-09-2024	4 600 000	4 900 000		4 900 000	26 630
4 Haldenveien 86 ,1920 SØRUMSAND 211 m² 1970 4 sov	15-08-2021	4 700 000	5 420 000		5 420 000	25 687
5 Valsringen 12 ,1920 SØRUMSAND 254 m² 1974 5 sov	26-04-2021	5 250 000	6 510 000		6 510 000	25 630
6 Valsringen 10 ,1920 SØRUMSAND 188 m² 1974 3 sov	05-06-2019	4 800 000	4 700 000		4 700 000	25 000
7 Valsringen 47 ,1920 SØRUMSAND 128 m² 1956 3 sov	02-06-2024	3 990 000	4 200 000		4 200 000	21 320
8 Valsringen 2 ,1920 SØRUMSAND 248 m² 1972 4 sov	10-08-2025	5 890 000	5 450 000		5 450 000	18 167

Kilde :
Eiendomsverdi

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. Antatt beløp.	Kr.	22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	370 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 690 000

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.	6 500 000
--	------------	------------------

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

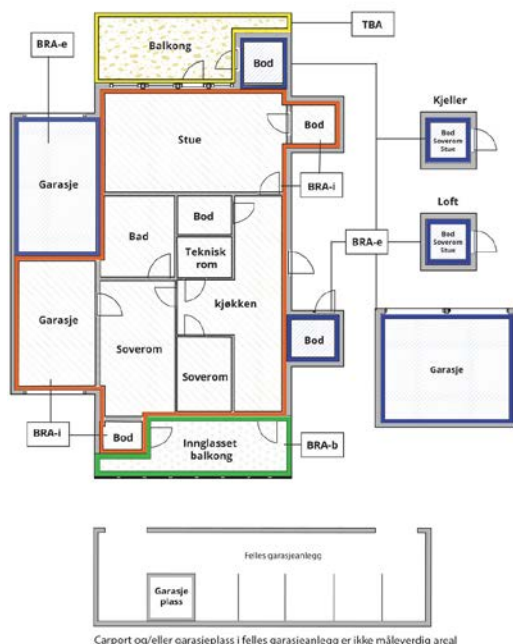
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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	150			150	
Kjelleretasje	139			139	
SUM	289				
SUM BRA	289				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang 1, toalettrom, trapperom, gang 2, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue		
Kjelleretasje	Trapperom/gang, kjellerstue/kinorom, kontor, toalettrom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen varierer hovedsaklig mellom ca. 2,19 - 2,29 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Plantegningen av kjelleretasje har avvik iht. dagens bruk og rom i kjelleretasje er ikke godkjent iht. dagens bruk/ikke godkjent til beboelse/varig opphold.

Vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til lysforhold/rømningsvei. Det er 1 utgangsdør i kjelleretasjen fra bod, men ingen øvrig rømningsveier.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet varmtvannstank i 2023 av Sørumsand Rør AS.

Diverse arbeid på elektrisk anlegg i senere år av T&B Hansen installasjon AS iht. dokumentasjon i Boligmappa.

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		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2/lekestue	

Kommentar

Bygningen har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Roberth Hoff-Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	231	60		0	1077.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valsringen 29

Hjemmelshaver

Evy Hoff-Olsen og Roberth Hoff-Olsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 2km. utenfor Sørumsand sentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.077,1m².
Det er belegningsstein på gårdsplass, uteplass og på enkelte arealer.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Tomten var snødekket ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.

Gangdør i trekonstruksjon.

EL-billader.

Garasjen er avdelt med 1 bod som er isolert.

Det mangler utvendig murpuss eller annen type forblending på ringmuren og dette bør utbedres.

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

Bod



Anvendelse

Lagringsplass og lekestue

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/blokker på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Gangdører i trekonstruksjon.

1 rom er isolert og innredet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	16.02.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.01.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.02.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig	01.03.1972		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	22.04.2005		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	26.02.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding med bilder og dokumentasjon fra kunde.
3	26.02.2026	
4	26.02.2026	Revidert etter mottatt informasjon og dokumentasjon fra kunde.
5	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Evy Hoff Olsen

Roberth Hoff-Olsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Valsringen 29

1920 Sørumsand

3205-231/60/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: wefix Bolig & Industriservice

Beskrivelse av arbeidet: Renovering og sammenslåing av 2 tilstøtende baderom. Revet ned til stenderverk vegger og gulv. Foret inn vegger 10 cm. Støpt gulv med varmekabler. Lagt membran og fliser på gulv, baderomsplater på vegger og våtromsmaling i tak. Nytt vindu.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble smurt flere strøk membran over hele gulvet og nedre del av vegg. To nye sluker ble montert

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nye ytterdører 1. etg og kjeller

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken, fjernet alle vinduer og satt inn nye 3-lags vindu. Fasadeendring på grunn av nye vindu.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006
Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasje
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Bygget terassetak
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: Bygget uthus
/lekestue

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la drenering sommeren 2000. Dreneringen har fungert svært godt, sannsynligvis fordi han gravet ut med egen traktor, noe som medførte at han måtte fylle pukk i ca 1 meters bredde rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Forsøk på egenbehandling av skjeggkre ved utsetting av feller virket bare delvis. Forsikringssak i 2023 hvor Anticimex behandlet hele huset i Juni samme år. Skjeggkre har ikke vært observert siden behandling.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset behandlet med Advion Cockroach Gel punktvis bak lister og sprekker i alle rom

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ene knappen på kjøkkenvifta er litt treg til å slå inn, men virker.

Baderomsvifta på loftet kan stoppe midlertidig ved ekstremt værromslag på vinteren, hvis det går fra sprengkulde til mildvær over natta, og tilbake til sprengkulde.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Feier påpekte sprekke i pipa etter tilsyn, men pipa ble likevel godkjent. Var visst vanlig på den type pipe. Det er ikke problemer med dårlig trekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing av kjøkken ble røykinnføring på kjøkken plugget og murt igjen. Arbeidet ble meldt til Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, som kom på kontroll og godkjente arbeidet i etterkant.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Røykinnføring pipeløp i stue ble plugget og murt igjen, og ny røykinnføring etablert for ny peis som ble montert. Arbeidet ble meldt til Nedre Romerike Brann og Redningsvesen.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Peis i kjellerstue ble revet og røykinnføring plugget og murt igjen. Arbeidet ble meldt til Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, men kvittering gjenfinnes ikke.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: T&B Hansen AS

Beskrivelse av arbeidet: I perioden 2002 til 2025 ble all innmat i skringsskap byttet, det ble montert overspenningsvern, kurs til kinorom, kurs til kontor, kurs til garasje, kurs til terrassevarmer, spotter på kjøkken, kurs til kjøkken, kurs til bad, elbillader, utvendig inntaksboks, etc.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Monterte taklys i kjellerbod.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bidro med egeninnsats ved oppussing av kontor i kjeller. Monterte trekkerør og bokser. T & B Hansen la nye kurser og trakk og koblet ledninger.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Måling utført 2012. Årsmiddelverdi Bq/m³ på 30 i kjeller, 20 i 1. etg. (Maksgrense 200)

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kontorrom i kjeller med nytt tak, vegger og gulv. Utført nøyaktig i henhold til anbefalinger fra Sintef for kjellerrom.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjellerstue og bygde om til kino etter rom-i-rom prinsippet, med doble gipsvegger og tak. Tak opphengt i lydbøyer og etterisolert med lydplater. Vegger etterisolert med 50mm isolasjon og asfaltapp mot grunnmur.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv i kjellerbod. Lagt på stendere av 2x2 med 50mm isolasjon oppå 0,20 dampsperre

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny parkett i stue 1. etg samt etterisolering av stuegulv.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjøkken. Rev ned alt til stender vegger og gulv. Etterisolerte gulv og foret inn 10 cm ekstra isolasjon i vegger. Satte inn nye vinduer. Monterte ny kjøkkeninnredning.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Isbitmaskinen i fryseren virker ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Hekk på sørsiden av bygget tilhører eiendommen.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Nils Røkke,

1920 SØRUMSAND

27.2.1975

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig

brukstillatelse av boligbygg på eiendommen

"Tomt nr. 75" gar. 31, bnr. 60 i Sørum.

Merknader:

1. Alt i kjelleren gjenstår.

2. En feielluke mangler.

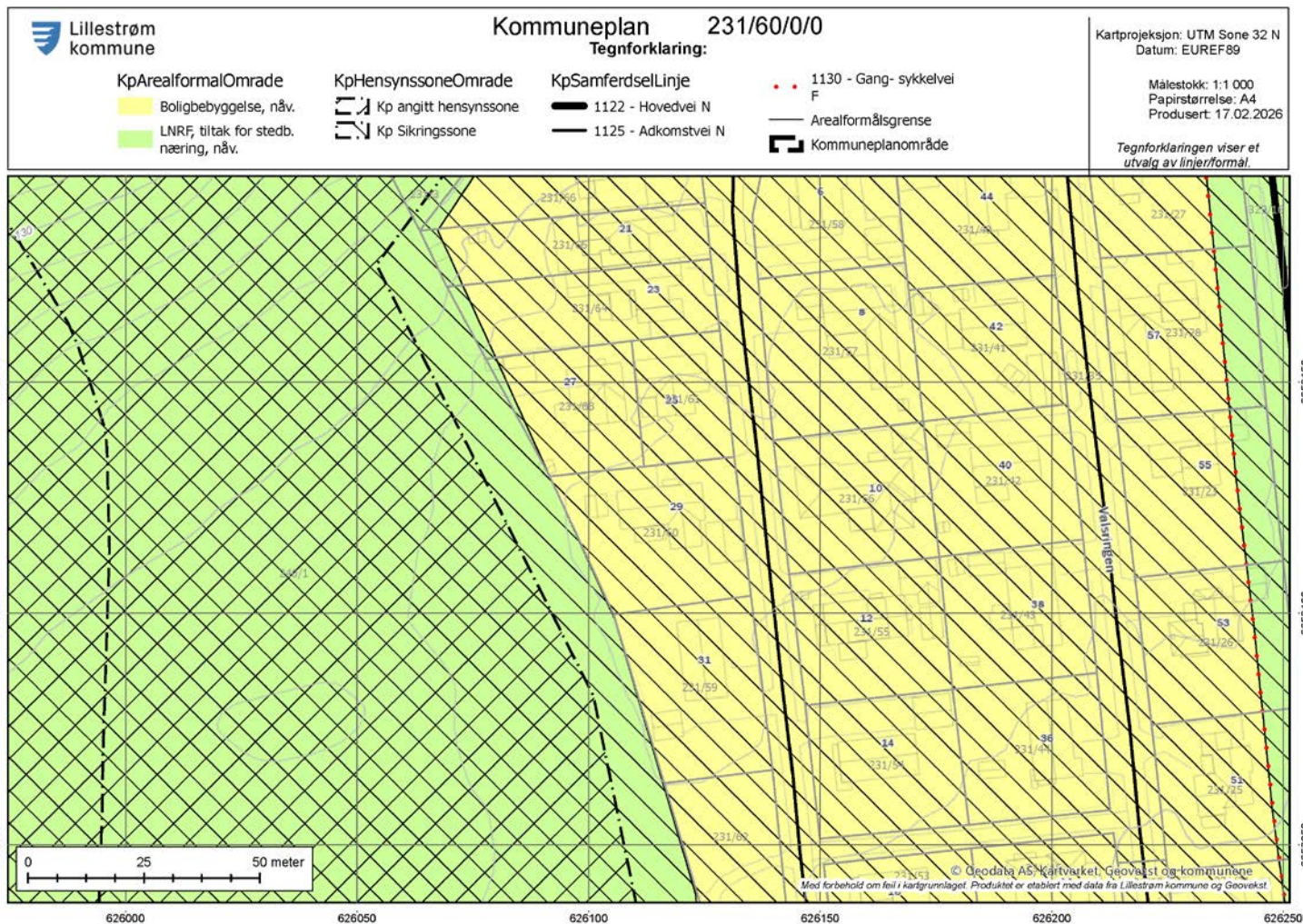
Snøkkerarbeidet i hall og stue er dårlig utført.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. aug. 1975.

Sørumsand den 27.2.1975.

Nils Røkke
SØRUM KOMMUNE

Bygningskontrollen





Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Per Kristian, Eva, Kristine, Therese, Anne, Daniella,
Roar og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset
ditt behov og dine drømmer.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669

E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:

BI Norwegian Business School:

Antall år i bransjen:

20

Områdeerfaring:

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,
Lillestrøm og Oslo

Boligtyper:

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,
fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

Jeg brenner for jobben min og jobber knallhardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda. Det er målet mitt!

aktiv.
Tar deg videre

Nabolagsprofil

Valsringen 29 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Valsringen Linje 365	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	4 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 172 elever, 8 klasser	3 min 3 km
Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	6 min 3.6 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	3 min 2.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 2.6 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	15 min 15.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

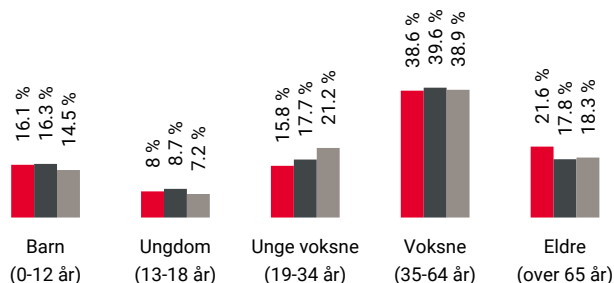
Bra 72/100



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

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 3.8 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	7 min 3.6 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	3 min
Rema 1000 Sørumsand	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



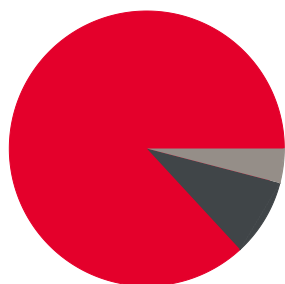
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Valsgrenda ballplass	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Fyn vel - ballplass - Sørumsand	18 min	🚶
Ballspill	1.6 km	
🚴 Spenst Sørumsand	22 min	🚶
🚴 Trento Sørumsand	4 min	🚗

Boligmasse



- 86% enebolig
- 9% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

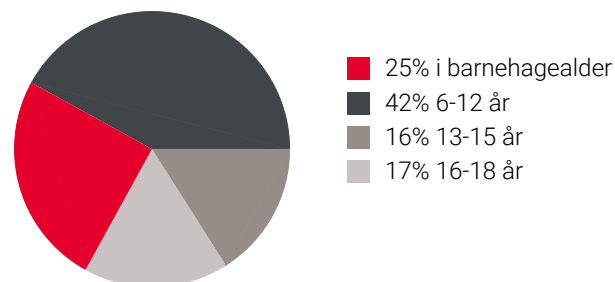
4 min 🚗



Vitusapotek Sørumsand

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



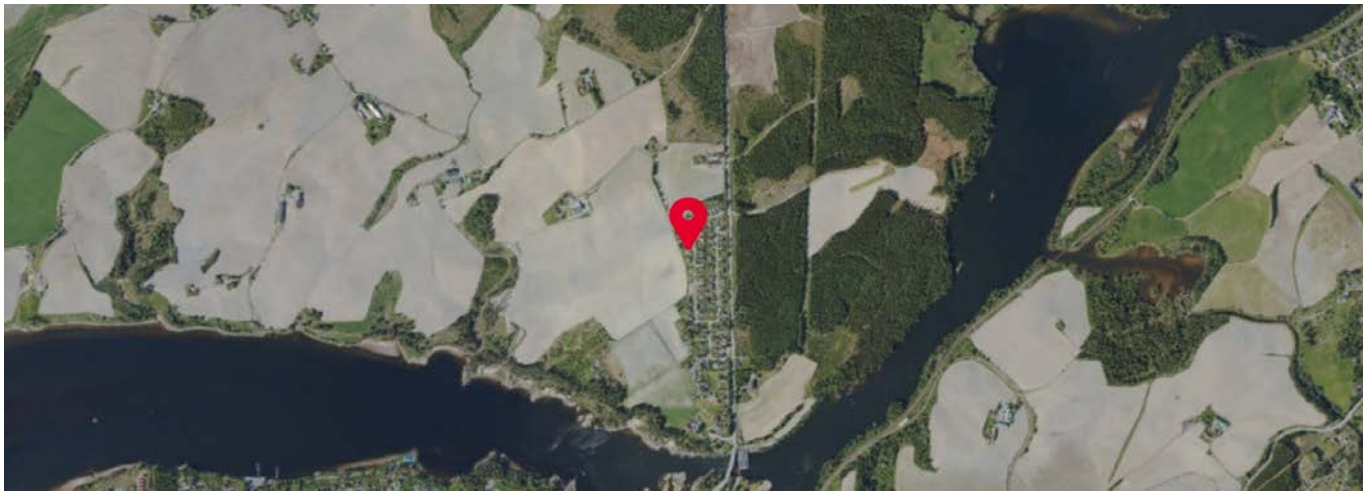
0%

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Valsringen 29
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@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