Valsringen 16, 1920 SØRUMSAND

Pen enebolig m/hybel, basseng og dobbelgarasje. Stor hage, landlig utsikt og fine uteplasser. Rolig område nær sentrum.

Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136
E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. tlf. 64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 400 000,-
Omkostn.:	Kr 136 390,-
Total ink omk.:	Kr 5 536 390,-
Selger:	Lene Torgersbråten
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total	185/218 kvm
Tomtstr.:	902.7 kvm
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 53
Oppdragsnr.:	1106260051

Ditt nye hjem?

Velkommen til Valsringen 16, en tiltalende enebolig over to plan. Mulighetene er mange og i 1. etasje har boligen en hybel med egen inngang. Plasseringen gir lite innsyn og fri utsikt over landskapet. Her bor man i landlige omgivelser med flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som det er kort vei til butikker, spisesteder og togstasjon i sentrum. Stuen forlenges av en vestvendt terrasse med basseng, et areal på 70 kvm og trapp til en stor, inngjerdet hage.

Hagen innbyr til lek, og ved inngangen har boligen en usjenert terrasse. Familien samles i en romslig stue med peis og ulike soner, mens kjøkkenet har god skapplass og dels integrerte hvitevarer. På et flislagt bad er det badekar, og hoveddelen har tre soverom, gjestetoalett og et eget vaskerom. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje med elbillader.

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
Tilstandsrapport 56
Egenerklæring 98
Energiattest 105
Eiendomskart med grenser 106
Kommuneplan 109
Byggetegninger fra kommunen 110
Ferdigattest - bruksendring 114
Nabolagsprofil 116
Budskjema 125

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 185 kvm
BRA - e: 33 kvm
BRA totalt: 218 kvm
TBA: 96 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm Bad, vaskerom, innredet rom/kjellerstue, bod, 2 ganger og 3 soverom.
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm Entré, stue, kjøkken, hybel - soverom, toalettrom, hybel - bad, hybel - gang og hybel - stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
96 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm Garasje.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
902.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Omgivelsene er landlige, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud i Sørumsand sentrum. Bussen stopper like ved, og til barnas store glede er det både lekeplass og fotballbane i nabolaget. Boligfeltet omkranses av skog og store åkre, og uten hus foran seg får eiendommen fri utsikt over det idylliske landskapet. Selve tomten er romslig og tilnærmet flat, opparbeidet med gressplen, hendig utebod og steinlagt gangsti til inngangen.

Hagen rammes fint av en hekk og et gjerde, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. To av ytterveggene på huset er etterisolerte, og opp til garasjen har eiendommen en bred innkjørsel med gruslagt dekke. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og delvis overbygd terrasse på rundt 70 kvm. Høydepunktet må sies å være et nedfelt basseng, der både store og små vil trives.

Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uterommet innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder. Et høyt rekkverk gir fin skjerming, og terrassen har levegg, utestikk, markise og trapp til hagen. Rekkverket er malt i 2026. Ved inngangen nytes varme dager på en fin, usjenert markterrasse med belysning, levegg og et areal på ca. 26 kvm. Siden uteplassene ligger på ulike sider kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen.

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. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

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 butikksenter 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. 250 meter fra boligen, med hyppige bussavganger både mot Sørumsand eller Frogner. 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.

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1975 og går over to plan.

Grunnen og fundamentene er av ukjent materiale og konstruksjon.
Bygningen har en grunnmur av mur eller betong, men det eksakte materialet er ikke kjent. Dreneringen er opplyst å være fra år 2000.
Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre, kledd med stående bordkledning av treverk. To av veggene er etterisolert og har liggende kledning. Ventilasjonen skjer gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.
Taket er en enkel sadelkonstruksjon med yttertak av betongtakstein, sløyfer, lekter og et ukjent undertak. Loftet er et kaldtloft som er gjenbygget. Takrenner og nedløp er utført i metall.
Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har vinduer med tolagsglass fra 1974, samt noen nyere vinduer fra 2013 og 2016/2017. Ytterdørene er malte.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse belagt med terrassebord og med et rekkverk av tre. Ved inngangspartiet er det en platting på mark, også belagt med terrassebord. Utvendige trapper er laget av tre.

Garasjen har en grunnmur av leca og betonggulv. Ytterveggene er et bindingsverk av tre med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takshingel på et undertak av rupanel.

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. Yttertaktekking og undertak fra ukjent årstall. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Dette kan være normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Videre fremstår kledningen værslitt, og det registreres stedvise sprekker i treverket. Vedlikehold må påregnes.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik ved innsettingsdetaljene rundt enkelte vinduer. Videre er det registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Karmene er slitte, og det observeres sprekker i trevirket. Omrammingene rundt vinduene er også ført for tett ned mot vannbrett.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er avvik: Terrassebordene ligger for tett mot kledningen, noe som gir ugunstige forhold for uttørking og fuktbelastning. Lasking/skjøting av bærebjelker i trekonstruksjonen har for liten overlapp. Søyler fremstår også som underdimensjonerte og er montert på siden av bærekonstruksjonen, i stedet for under bæringen slik at lasten tas opp på en mer korrekt måte. Enkelte søyler er videre plassert på heller direkte på grunn, og løsningen fremstår ikke som frostsikker. Leveggen er skjev og vinglete, og har behov for oppretting og avstivning. Rekkverket mangler toppbord, og stolpenes endeved er dermed lite beskyttet mot værpåvirkning. I tillegg subber plassbygde porter mot terrassegulvet.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Det er avvik: Trappene har værslitt overflate og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er påvist fuktskader på overflater. Det registreres noe svelling i laminatgulvet og stedvis knirk i gulv. Videre er det registrert tidligere fuktskadet parkett foran kjøleskapet. Det observeres også svelleskade i tak-ess i stue.

- Innvendig - Overflater - Hybel
Avvik: Det er avvik: Det registreres svelling i skjøter og mindre skader i overflaten på laminatgulvet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er enkelte dører dom som går litt i karm, det er behov for mindre justeringer på enkelte dører.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu plassert i våtsone.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sett opp mot krav på byggetidspunktet. Gulvet har lite fall og fremstår stedvis som tilnærmet flatt. Videre er det målt en høydeforskjell på kun 8 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke registrert mansjett eller annen tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er påvist avflassing og bobledannelse i overflatemateriale av maling og/eller puss.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet uten at vannet ledes til sluk. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres også saltutslag/kalkavleiringer på gulvet, samt indikasjoner på fukt ved fuktsøk av gulvkonstruksjonen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det er avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fukt i gulvet og i nedre del av murveggene. For bygninger oppført før 1975 er det normalt at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom gulv og grunnmur/fundament som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det registreres skadet parkett foran kjøleskapet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk på befaringsdagen, og forholdet vurderes derfor å være etter en eldre lekkasje fra kjøleskapet. Videre observeres det noe svelling i skjøter på laminatbenkeplaten.

- Kjøkken - 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er avvik: Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

- Kjøkken - 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- 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. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Videre

registreres svelleskader i MDF-panelet over servanten. Det observeres også sluk i gulvet. Dette antas å være en rest fra tidligere planløsning, da rommet er opplyst å tidligere ha vært del av et bad, mens det nå er toalettrom i hoveddel og bad i hybeldel. Løsningen rundt sluket fremstår som uoversiktlig, da det er ført flislim rundt kanten av sluket, noe som gjør utførelsen av membran og tilslutning vanskelig å vurdere.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, herunder de eldste delene av anlegget. Det registreres også irr på enkelte rør. Vurderingen er i hovedsak basert på alder. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men de skjulte røranleggene vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannsberederen står montert nedsenket i en forsenking i betonggulvet. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk fra plasseringen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Ut fra observasjoner er det også påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i rom under terreng er det målt forhøyet fuktinnhold i treverk. Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert områder rundt boligen hvor overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2% ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng. Målingen indikerer isolert sett ikke et kritisk høyt fuktnivå i luftvolumet på måletidspunktet. Det ble imidlertid målt vektfukt i treverk til 20,8%, hvilket vurderes som forhøyet. Måleresultatet indikerer at trevirket er utsatt for en fuktbelastning som kan gi risiko for skader dersom forholdet er vedvarende. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

- Våtrom - 1.Etasje > Hybel - Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - 1.Etasje > Hybel - Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Svelleskader i mdf-panel bak dusjkabinett.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist skader eller utettheter ved sluk og avløpsinstallasjoner. Videre er det registrert ufagmessig utførelse på deler av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldste delene av de innvendige avløpsledningene. Det observeres lekkasje mellom avløpsrør og servant på toalettrommet. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen er ikke lufttett, og fleksibelt rør er ført ned i avløpsrør fra gulv på en måte som kan gi luktproblemer. Avløpet fra servant på bad i kjeller har motfall, noe som medfører dårlig avrenning. Det er også ukjent hvordan luftingen av avløpsanlegget er håndtert, da loftet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og konstruksjonen er derfor i stor grad lukket for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta

en fullgod vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjelleren ble ombygd i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. På mottatte tegninger er badet i kjelleren angitt som bod. Normalt vil endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel være søknadspliktig. Kjellerstue mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.
Det anbefales å ta kontakt med kommunen for nærmere avklaring og informasjon.

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

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 2018.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.
Beskrivelse: I 2020 oppdaget jeg at det kom dryppende vann fra tak vaskerom. Det viste seg å være vannsøl fra gang oppe utenfor wc, rent inn vann ved gulvlister. Ingen følgeskader eller funn av fukt i etasjeskiller eller himling ved vannskadebesiktigelse fra forsikringsselskapet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Firmanavn: Ufaglært, 2019.
Beskrivelse: Satt inn toalett og innredning gang toalett.

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? Ja.
Firmanavn: Ufaglært, 2023.
Beskrivelse: I 2023 ble det oppdaget vann i lampe på soverom hybel. Årsak: kondens fra et tidligere rør som kommer ned i lampeløpet. Ingen skade på takess eller gulv. Lampa ble skiftet. Ufaglært arbeid.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Firmanavn: Ufaglært, 2016.

Beskrivelse: Etterisolert 2 yttervegger og vindu på de veggene av tidligere eier i 2016. Ufaglært arbeid.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Firmanavn: Ufaglært, 2019.
Beskrivelse: Koblet til vannrør hybel og toalett gang i 2019. Ufaglært arbeid.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Firmanavn: Ufaglært, 2025.
Beskrivelse: Takhette/regnhatt til ventilasjonspipe har røket i feste, fikset med gaffateip i 2025. Ufaglært arbeid.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Firmanavn: Tb Hansen, 2024; Glomma elektro, 2025.
Beskrivelse: El tilsyn utført av Tb Hansen i 2024. El bil lader til garasje installert av Glomma elektro i 2025.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Beskrivelse: Terrasse, basseng, hybel. Ikke kjent om tiltaket er godkjent av kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja.
Beskrivelse: Hybel. Ikke kjent om utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Beskrivelse: Saltutslag på muren i garasjen. Ingen tiltak eller utbedring kjent.

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. kilowattime frem til 31. desember 2026.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja.
Beskrivelse: Oppstår en del vann ved mye nedbør ved grensa til naboen på tomtegrensa. Ble opplyst om da jeg kjøpte.

Innhold
Kort fortalt
- Attraktiv enebolig over to etasjer.
- Lite direkte innsyn til eneboligen.
- Hybel med egen inngang i 1. etg.

- Dobbelgarasje med lader for elbil.
- Romslig tomt med stor gressplen.
- Rammes inn av hekk og gjerde.
- Strålende utsikt over landskapet.
- Vestvendt terrasse på ca. 70 kvm.
- Basseng, levegg og stor markise.
- Adkomstterrasse på rundt 26 kvm.
- Eneboligen har to varmepumper.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.
- Kjøkken med dels åpen løsning.
- God oppbevaring i smart u-form.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.
- Peis for ekstra varme og hygge.
- Innredet rom/kjellerstue med ovn.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Badekar med dusjløsning etablert.
- Gjestetoalett og separat vaskerom.
- Tre soverom, ett med to store skap.
- Lagring i bod, i garasjen og i utebod.

Planløsning
1. etasje: Entré, wc, stue og kjøkken.
Underetasje: 2 ganger, bad, vaskerom, innredet rom/kjellerstue, 3 soverom og bod.
1. etasje (hybel): Entré, stue/kjøkken, gang, bad og soverom.
Annet: Utvendig bod i hagen.

Entré
Velkommen inn i et fint familiehjem med god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, utstyrt med belysning og ringeklokke. Vel inne har entreen flismønstret laminatgulv og et praktisk gjestetoalett. Både tak og vegger er malt i en mørk gråtone, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygget skyvedørsgarderobe med mørke speilfronter. Inn til stuen har entreen en glassdør.

Stue
Stuen er åpen og romslig, og innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld. Vinduer på tre sider gir fint gjennomlys, inkludert en glassdør til den store terrassen med basseng. Om sommeren er det deilig å trekke seg ut for både avslapning, middager og en dukkert.

Parkett på stuegulvet kombineres med vegger malt i hvitt og en varm gultone. Lune kvelder sikres av en peis, der pipen er kledd med hvit teglstein. Ildstedet fungerer som romdeler, og på den ene siden har stuen en spisesone utenfor kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Parkettgulvet er det samme, og selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god oppbevaring. Innredningen har dobbel oppvaskkum, laminert benkeplate og profilerte fronter malt i en dempet grønnfarge.

Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er ventilator etablert med avtrekk. Kjøkkenet har en frittstående oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med toalett i begge etasjer. I tillegg til et bad i underetasjen har hoveddelen nemlig et ekstra wc-rom i 1. etasje og et separat vaskerom ovenfor badet. Badet ble pusset opp i 2010, innredet med mørke gulvfliser og beige veggfliser.

Varme er lagt i gulvet, og badet har vegghengt toalett og et badekar med dusjløsning. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med hvite skuffer og et stort speilskap med belysning. Utenom toalettet har wc-rommet flislagt gulv, panelplater og et servantskap med tilhørende speil. På vaskerommet er det utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe
Hoveddelen har tre soverom i underetasjen, noe som gir enkel tilgang til både badet og vaskerommet. På hovedsoverommet er det tv-uttak og plass til dobbeltseng. Det er god oppbevaringsplass i flere garderobeskap som er i gangrommene i underetasjen. Ekstra lagringsplass finnes også i garasjen, i en utvendig bod og i en bod i underetasjen.

Hybel
I 1. etasje har boligen en hybel med egen inngang, bestående av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med plass til spisebord og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen er enkel, med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum.

Av hvitevarer er platetopp og stekeovn integrert, og over kokesonen har kjøkkenet små heksagonfliser og en ventilator med kullfilter. På badet kombineres malte gulvfliser med lysegrå fliser og hvitmalte panelplater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett og et dusjkabinett med regnfallsdusj. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap med skuffer og et speil med tilhørende lys.

Standard
Innvendige overflater
- Gulv: Parkett og laminat. I hybelen er det laminat.
- Vegger: Malte slette overflater, panel og panelplater. I hybelen er det malte slette

overflater og panel.
- Himling: Tak-ess og panel. I hybelen er det panel.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Ventilasjonssystemet har en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluft kommer inn gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Det er mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2016 og er montert på vaskerom.
- Andre VVS-installasjoner: Boligen har en installert luft til luft varmepumpe.
- Et sikringsskap med automatsikringer er montert i en av gangene i underetasjen.
El-tilsyn ble gjennomført i 2024.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke i salget:
- 2 stk garderobeskap i trapperom u.etasje.
- 2 stk frittstående skap på kjøkkenet.
- Frittstående kjøleskap og fryseskap på kjøkkenet.
- Frittstående høyskap på badet.

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.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2017:
• Noen nyere vinduer med tolagsglass i stuen fra 2016/2017.

2016:
• Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, montert på vaskerom.

2015:
• Kjelleren ble ombygd i 2015.

2013:

• enkelte vinduer i underetasjen er fra ca. 2013.

2010:
• Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert i et badekar i hjørnet av rommet. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
• Det er elektrisk styrt vifte.

2000:
• Dreneringen er opplyst å være fra 2000.

1998:
• Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, ukjent undertak, sløyfer og lekter.
• Takrenner og nedløp av metall.

Parkering
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje med elektrisk portåpner, et areal på ca. 33 kvm og en lader for elbil montert. Opp til garasjen er det en bred, gruslagt innkjørsel for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. 33 kvm

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Utedusj ved bassenget fungerer ikke.

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:
El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2024, 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.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter siste tilsyn (2024) meldt om følgende avvik:
Avvik 1: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6.
Kommentar: Takstigen på taket er ikke tilstrekkelig festet. For at brannforebyggeren skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må takstigen være festet i takkonstruksjonen. Takstigen skal festes i henhold til monteringsanvisningen.

Avvik 2 Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmel Forskrift om brannforebygging § 6
Kommentar: Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brannbart materiale skal være minimum 300 mm.

Det opplyses fra NRBR at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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 oppvarmes elektrisk med to varmepumper, stedvis panelovner og gulvvarme på hovedbadet og 2 soverom i underetasjen. For vedfyring er det en vedovn i underetasjen og en peis med innsats i stuen.

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

E

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 5 400 000

Omkostninger kjøper
5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
135 000 (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))
---
136 390 (Omkostninger totalt)
153 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
156 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 553 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 556 090 (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 48 396 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. 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.

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. 1 715 414.
Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 6 861 654.

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

Informasjon om vannavgift
Det gjøres oppmerksom på at det er politisk vedtatt i Lillestrøm kommune at alle innbyggere må installere vannmålere. Iht. prognoser er det lønnsomt å installere vannmåler - som vil redusere tenkt forbruk og gebyrer.

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 53 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:

3205/231/53:
11.12.1973 - Dokumentnr: 7964 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele- og elverket

06.11.1973 - Dokumentnr: 7043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:231 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 71452 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:31 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 231453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:231 Bnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel, datert 29.06.15. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde kvikkleireskred og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 25 000,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 800,-. 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
Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

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

Salgsoppgavedato
05.05.2026

Aktiv Sørumsand v/ Espen Skjermo Slorafoss har gleden av å presentere Valsringen 16. (Foto: Exponering v/Svein Michaelsen)

En pen og tiltalende enebolig over to plan med hybel. Denne ligger i 1. etasje og har egen inngang.

Uteområdene er solrike og byr blant annet på et stort basseng nedfelt i terrassen.

Bassenget ligger i forbindelse med denne vestvendte terrassen som er på ca. 70 kvm - med god plass til flere utemøblement og grill.

Boligen ligger landlig og barnevennlig til - men med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter i Sørumsand.

Fra gårdsplassen er det hellelagt steingang til det delvis overbygde inngangspartiet. Her sørger en stor markterrasse for en hyggelig velkomst til boligen.

Velkommen inn!

1. etasje – hoveddel

Entréen i hoveddelen har flismønstret laminatgulv - mens tak og vegger er malt i en mørk gråtone. Deler av rommet har åpen garderobeløsning.

I tillegg er det god oppbevaringsplass i en romslig, plassbygget skyvedørsgarderobe. Inne i skyvedørsgarderoben er det en dør til hybeldelen.

Stuen oppleves som lys og innbydende med en koselig peis som fungerer som romdeler inn mot kjøkkensonen.

Parkett på gulvet kombineres med vegger malt i hvitt og en varm gultone.

Store vindusflater sørger for rikelig med det gode, naturlige lysinnfallet.

Nærmest kjøkkensonen passer det utmerket med en spisebordsgruppe.

Herfra er det utgang til den store terrassen med basseng.

Kjøkkeninnredningen har en smart og arbeidsvennlig u-form med god oppbevaringsplass.

Innredningen har profilerte fronter i en dempet, behagelig grønntone og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum.

Integrert i innredningen er det platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Det er nisje for dobbelt kjøl/frys, og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilliggende entréen i hoveddelen er dette praktiske wc-rommet. Innredningen har heldekkende servant over servantskap, speil i overkant og gulvmontert toalett.

Underetasje

I underetasjen er det 2 ganger, innredet rom/kjellerstue, bad, vaskerom, 3 soverom og en bod.

Et av rommene i underetasjen ligger som en forlengelse av den ene gangen og er idag innredet som en kjellerstue. Rommet mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.

Badet i hoveddelen har innredning med heldekkende dobbelservant over skuffeseksjon og i overkant et stort speilskap.

Toalettet er vegghengt, badekaret har dusjløsning og det er varme under det flislagte gulvet.

Boligen har tre gode soverom i hoveddelen - alle ligger i underetasjen. På hovedsoverommet er det tv-uttak og plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Alle soverommene er holdt i samme stil og har lyse veggflater som står godt til gulvet.

Soverom 3.

På vaskerommet er det utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt plass til kommode.

Boligen har godt med oppbevaringsplass.

1. etasje – hybeldel

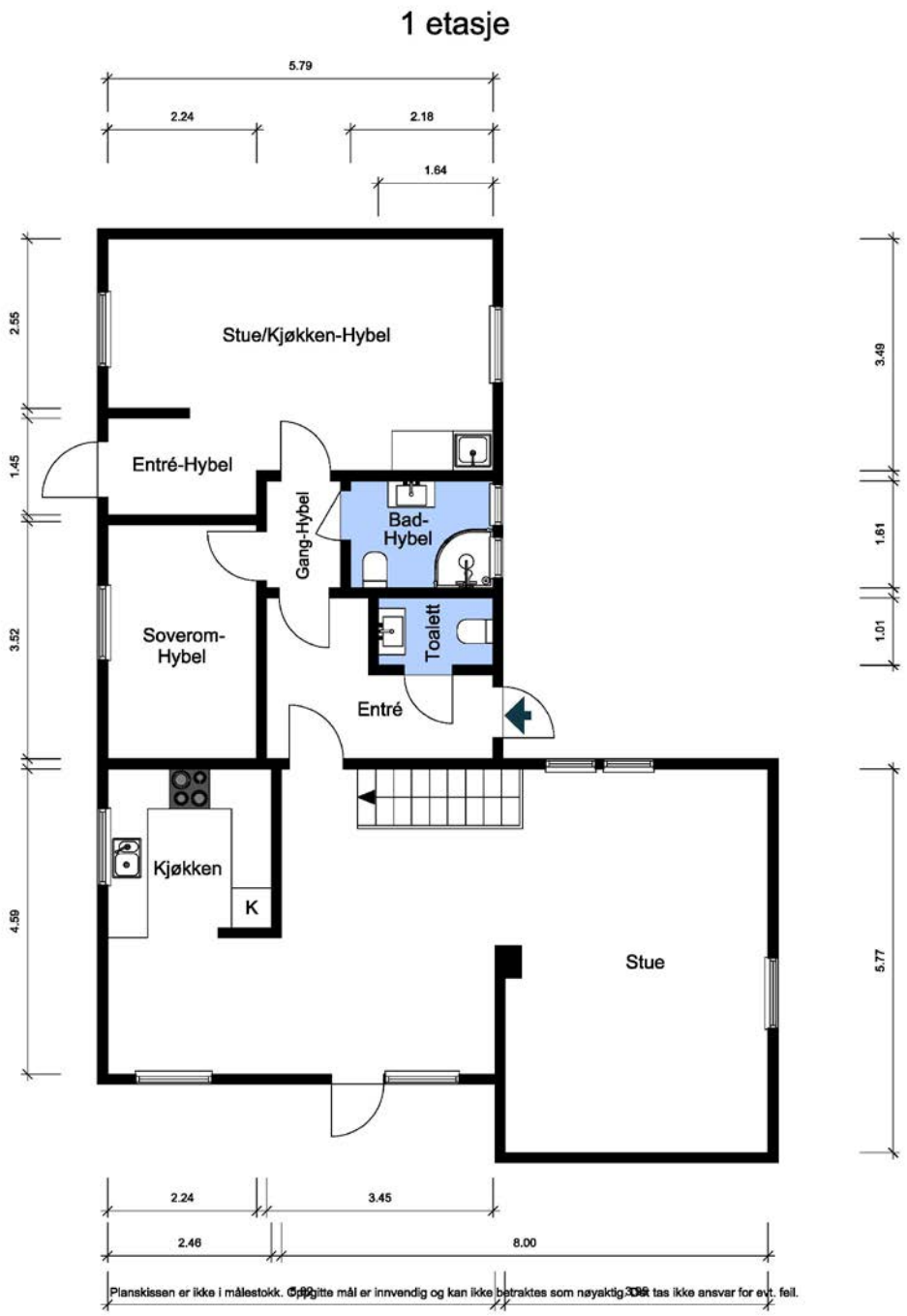
Inngangen til hybeldelen ligger skjermet til på motsatt side av hoveddelens inngangsparti. Her er det etablert en hyggelig uteplass med bålpanne og plass til enkelt utemøblement.

Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning og har plass til både sofagruppe og spisebord.

Hybeldelen består av entré, kjøkken, stue, bad og soverom. Kjøkkenet har stekeovn og platetopp integrert i innredning med hvite, glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum.

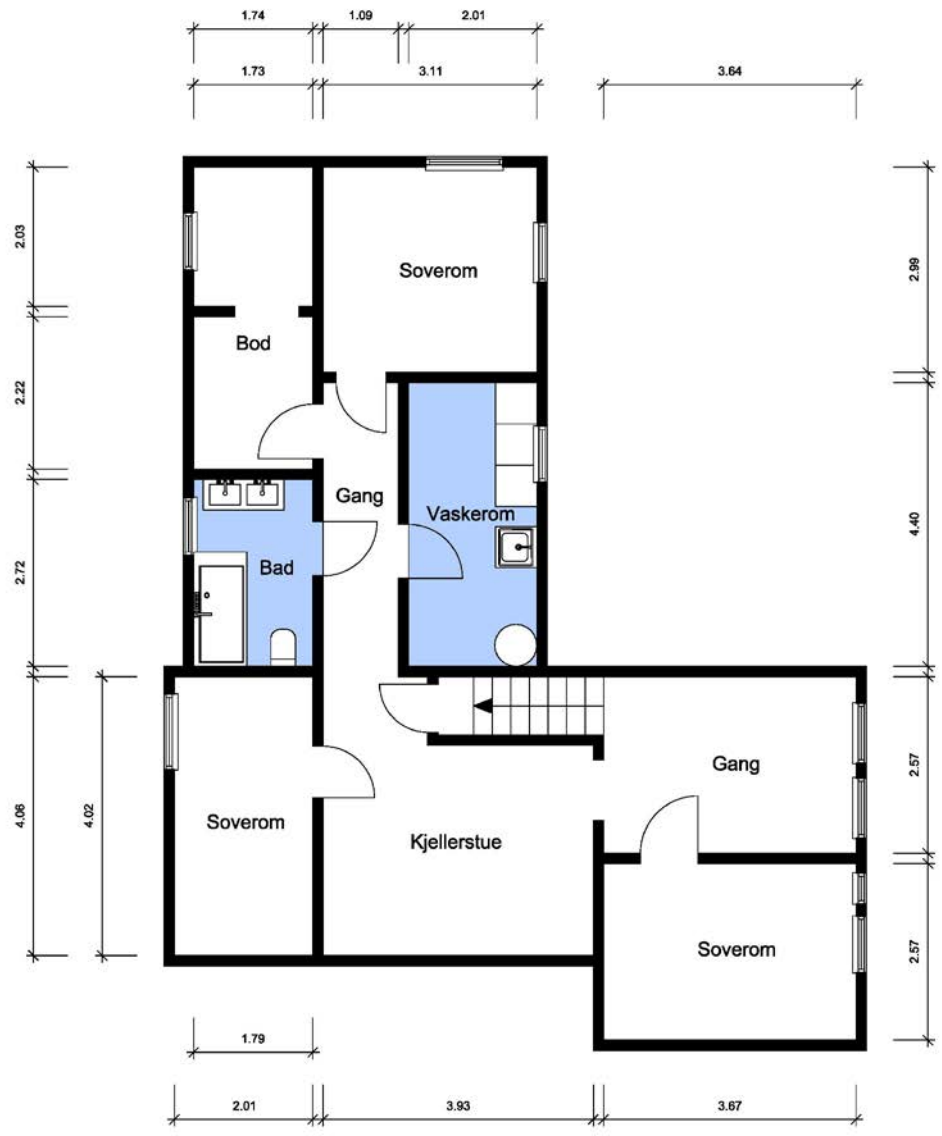
Soverommet er holdt i samme stil som resten av hybeldelen - i lyse fargetoner.

Badet har servant over skuffeseksjon og tilhørende speil med lys. Videre har badet gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Eiendommen ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Sørumsand - med rask adkomst både til sentrum og flotte turområder.

Størrelsen på terrassen gir flere soner til ulikt bruk - og uterommet innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Et høyt rekkverk rundt deler av terrassen gir fin skjerming.

Deler av terrassen er overbygd.

Det er god plass til flere utegrupper.

En markise sørger for effektiv solskjerming de varmeste dagene - i tillegg bidrar en levegg for ekstra skydd mot vær og vind.

Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen eller på på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen har et areal på ca. 33 kvm, elektrisk portåpner og lader for elbil.

Tomten er på ca. 900 kvm og byr på godt med boltreplass for små og store.

Fra eiendommen er det utsikt til vakkert åkerlandskap.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Valsringen 16 , 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 231, bnr. 53

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 185 m²

Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1011 **PropCloud ref nr:** UL1436

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Sandaker

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført 1975 over 2 plan. Boligen og bygningene på tomten fremstår som i normal stand alderen tatt i betraktning. Det påpekes at det må påregnes noe vedlikehold og forebyggende arbeider. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform.
Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, ukjent undertak, sløyfer og lekter.
Loftet er utformet som et kaldt loft og er gjenbygget, ingen innvendige loftsluker observert.
Takrenner og nedløp av metall.
Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.
2 av veggene er opplyst å være etterisolert og har liggende kledning.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlen og luftekassetter i gesimsen.

Vinduer med tolagsglass fra 1974. Noen nyere vinduer med tolagsglass i stuen fra 2016/2017, og enkelte vinduer i underetasjen er fra ca. 2013.
Bygningen har malte ytterdører.
Utgang fra stue til en vestvendt terrasse på omtrent 70 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 85 centimeter. I tillegg er det platting på mark ved inngangspartiet på omtrent 26 kvadratmeter, belagt med terrassebord.
Utvendige trapper er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater, panel og panelplater.
Himlingsoverflater av: Tak-ess og panel.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 16 mm.
Kjellerstue 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 237 cm.
Kjellerstue 206 cm.

Fult innredet kjelleretasje. Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i et badekar i hjørnet av rommet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegger i kjeller av leca/mur. Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår
(i dusjsonen). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjsonen.

Vaskerom
Vaskerom med enkel standard. Betonggulv uten tettesjikt, malte murvegger panel i himling. Utslagsvask i plast med ett-greps blandebatteri. VVB montert i hjørnet av rommet, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via naturlig ventilasjon i himling.

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og plast, synlige avløpsrør av plast.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hybel - Bad
Rommet er innredet og benyttes som bad. Gulvet har malte fliser, og veggene er delvis flislagt og delvis utført med MDF-panel. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant. Det er imidlertid ikke sluk i rommet, og gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann vil derfor kunne renne ut i tilstøtende rom eller inn i tilstøtende konstruksjon. Det er også vindu i våtsone. Dusjkabinettet er plassert mot vegg uten tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen, og avløpet fra dusjkabinettet er ført i rør videre ned til vaskerommet. Det observeres i tillegg svelling i MDF-panelet bak dusjkabinettet, noe som indikerer fuktpåvirkning.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Hoveddel: Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterk og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg/over tak.

Hybel: Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap.
Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er montert fliser bak platetopp som gir en praktisk barriere.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr og en nedfelt platetopp. En ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Synlige vannrør av plast og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv og mdf-panel på vegger, panel i himling. Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghengt speil. Toalettet er gulvmontert. Avtreksventilen er plassert på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Synlige avløpsrør er av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Boligen har installert 2 stk. luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, montert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg. Det er opplyst å være utført el-tilsyn 2024, ikke verifisert av boliginspektøren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Dreneringen er opplyst å være fra 2000.
Bygningen har grunnmur mur/betong eksakt materiale er ukjent.
Ukjent fundament.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjelleren ble ombygd i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. På mottatte tegninger er badet i kjelleren angitt som bod. Normalt vil endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel være søknadspliktig. Kjellerstue mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.

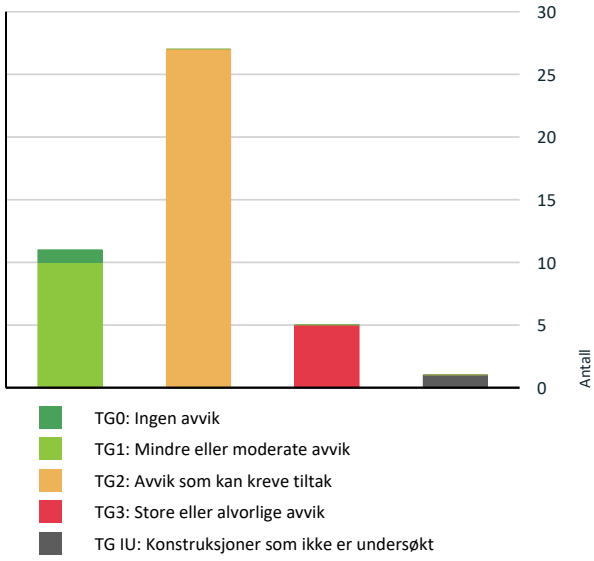
Det anbefales å ta kontakt med kommunen for nærmere avklaring og informasjon.

Garasje

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

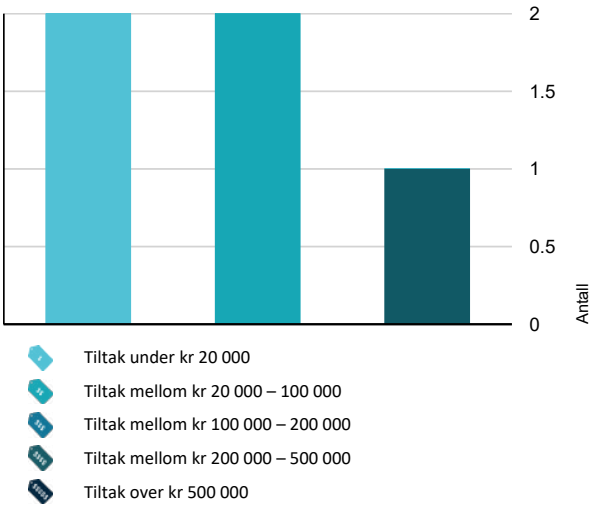
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppgraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng. Målingen indikerer isolert sett ikke et kritisk høyt fuktnivå i luftvolumet på måletidspunktet. Det ble imidlertid målt vektfukt i treverk til 20,8 %, hvilket vurderes som forhøyet. Måleresultatet indikerer at trevirket er utsatt for en fuktbelastning som kan gi risiko for skader dersom forholdet er vedvarende. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader eller utettheter ved sluk og avløpsinstallasjoner. Videre er det registrert ufagmessig utførelse på deler av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldste delene av de innvendige avløpsledningene. Det observeres lekkasje mellom avløpsrør og servant på toalettrommet. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen er ikke lufttett, og fleksibelt rør er ført ned i avløpsrør fra gulv på en måte som kan gi luktproblemer. Avløpet fra servant på bad i kjeller har motfall, noe som medfører dårlig avrenning. Det er også ukjent hvordan luftingen av avløpsanlegget er håndtert, da loftet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.Etasje > Hybel - Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.Etasje > Hybel - Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Svelleskader i mdf-panel bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og konstruksjonen er derfor i stor grad lukket for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta en fullgod vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Yttertaktekking og undertak fra ukjent årstall. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for renner, nedløp og beslag. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Dette kan være normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Videre fremstår kledningen værslitt, og det registreres stedvise sprekker i treverket. Vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Det er påvist avvik ved innsettingsdetaljene rundt enkelte vinduer. Videre er det registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Karmene er slitte, og det observeres sprekker i trevirket. Omrammingene rundt vinduene er også ført for tett ned mot vannbrett.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassebordene ligger for tett mot kledningen, noe som gir ugunstige forhold for uttørking og fuktbelastning. Lasking/skjøting av bærebjelker i trekonstruksjonen har for liten overlapp. Søyler fremstår også som underdimensjonerte og er montert på siden av bærekonstruksjonen, i stedet for under bæringen slik at lasten tas opp på en mer korrekt måte. Enkelte søyler er videre plassert på heller direkte på grunn, og løsningen fremstår ikke som frostsikker. Leveggen er skjev og vinglete, og har behov for oppretting og avstivning. Rekkverket mangler toppbord, og stolpenes endeved er dermed lite beskyttet mot værpåvirkning. I tillegg subber plassbygde porter mot terrassegulvet.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappene har værslitt overflate og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres noe svelling i laminatgulvet og stedvis knirk i gulv. Videre er det registrert tidligere fuktskadet parkett foran kjøleskapet. Det observeres også svelleskade i tak-ess i stue.

Innvendig > Overflater - Hybel Gå til side

Det er avvik:

Det registreres svelling i skjøter og mindre skader i overflaten på laminatgulvet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er enkelte dører dom som går litt i karm, det er behov for mindre justeringer på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, herunder de eldste delene av anlegget. Det registreres også irr på enkelte rør. Vurderingen er i hovedsak basert på alder. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men de skjulte røranleggene vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannsberederen står montert nedsenket i en forsenking i betonggulvet. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk fra plasseringen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Ut fra observasjoner er det også påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i rom under terreng er det målt forhøyet fuktinnhold i treverk. Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det er registrert områder rundt boligen hvor overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres skadet parkett foran kjøleskapet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk på befaringsdagen, og forholdet vurderes derfor å være etter en eldre lekkasje fra kjøleskapet. Videre observeres det noe svelling i skjøter på laminatbenkeplaten.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Videre registreres svelleskader i MDF-panelet over servanten. Det observeres også sluk i gulvet. Dette antas å være en rest fra tidligere planløsning, da rommet er opplyst å tidligere ha vært del av et bad, mens det nå er toalettrom i hoveddel og bad i hybeldel. Løsningen rundt sluket fremstår som uoversiktlig, da det er ført flislim rundt kanten av sluket, noe som gjør utførelsen av membran og tilslutning vanskelig å vurdere.

Kjøkken > 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

Kjøkken > 1.Etasje > Hybel - Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Vindu plassert i våtsone.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sett opp mot krav på byggetidspunktet. Gulvet har lite fall og fremstår stedvis som tilnærmet flatt. Videre er det målt en høydeforskjell på kun 8 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert mansjett eller annen tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist avflassing og bobledannelse i overflatemateriale av maling og/eller puss.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet uten at vannet ledes til sluk. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres også saltutslag/kalkavleiringer på gulvet, samt indikasjoner på fukt ved fuktsøk av gulvkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fukt i gulvet og i nedre del av murveggene. For bygninger oppført før 1975 er det normalt at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom gulv og grunnmur/fundament som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsannonse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, ukjent undertak, sløyfer og lekter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Yttertaktekking og undertak fra ukjent årstall. Selv om det ikke er oppdaget problemer av større betydning, tilsier yttertaktekkingens alder at taket bør holdes under årlig oppsikt. Gjenværende levetid på taket er vanskelig å fastslå, men akutte tiltak er vurdert å ikke være nødvendige. Mindre reparasjoner/utskiftninger kan fort bli nødvendig for å forlenge levetiden. Derfor bør både tak, men også kaldtloft holdes under regelmessig oppsikt for å kunne oppdage problemer tidlig.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det bemerkes at dette ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for renner, nedløp og beslag. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere, særlig over inngangspartier, gangarealer og andre områder hvor snø- og isras kan utgjøre en risiko. Renner, nedløp og beslag bør holdes under oppfølging med tanke på alder, tilstand og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov.

Fravær av snøfangere kan medføre risiko for at snø og is raser ukontrollert fra takflaten, med fare for personskade og skade på arealer eller bygningsdeler nedenfor. Alder på renner, nedløp og beslag medfører økt risiko for slitasje, svekket funksjon og framtidige utettheter eller behov for utskifting.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende
og fungerer som beskyttelse mot vær og vind. Kun synlige deler er inspisert. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.
Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

2 av veggene er opplyst å være etterisolert og har liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

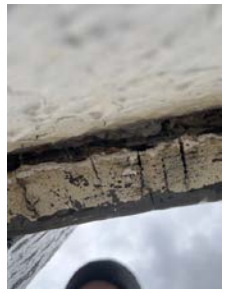
Lufting av kledningen er i hovedsak kun etablert under overliggerne. Dette kan være normalt ut fra byggeår, men vurderes som begrenset etter dagens anbefalte løsninger. Videre fremstår kledningen værslitt, og det registreres stedvise sprekker i treverket. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av kledningen, herunder rengjøring, utskifting av skadde bord ved behov og overflatebehandling. Ved framtidige utskiftinger eller større fasadearbeider bør det også vurderes forbedring av luftingen bak kledningen i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Begrenset lufting bak kledningen kan gi dårligere uttørkingsforhold og økt fuktbelastning i konstruksjonen. Værslitt og oppsprukket kledning gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, noe som over tid kan føre til videre nedbrytning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Sprekker i kledning



Begrenset lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er gjenbygget, ingen innvendige loftsluker observert.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftekassetter i gesimsen. Dette gir luftstrøm gjennom loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og konstruksjonen er derfor i stor grad lukket for inspeksjon. Det er ikke mulig å foreta en fullgod vurdering utover alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å være oppmerksom på den bygningsmessige usikkerheten knyttet til den gjenbygde takkonstruksjonen. Ved tegn til lekkasje, fuktpåvirkning, setninger eller andre symptomer fra underliggende etasje bør forholdet undersøkes nærmere. Ved framtidige ombygginger eller inngrep i konstruksjonen bør takkonstruksjonens oppbygning og tilstand kontrolleres i større grad, og innvendig loftsluke monteres, som muliggjør inspeksjon av loftet.

Når takkonstruksjonen er lukket og utilgjengelig for inspeksjon, medfører dette usikkerhet knyttet til oppbygning, utførelse, tilstand og eventuelle skjulte skader. Vurderingen må derfor i hovedsak baseres på indirekte observasjoner, og eventuelle avvik eller skadeforhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tolagsglass fra 1974. Noen nyere vinduer med tolagsglass i stuen fra 2016/2017, og enkelte vinduer i underetasjen er fra ca. 2013.

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

Det er påvist avvik ved innsettingsdetaljene rundt enkelte vinduer. Videre er det registrert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Karmene er slitte, og det observeres sprekker i trevirket. Omrammingene rundt vinduene er også ført for tett ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljene rundt vinduene der dette er mangelfullt. Karmer og omramminger bør vedlikeholdes, og skadet eller oppsprukket treverk bør repareres eller skiftes ut ved behov. Det anbefales også å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å bedre avrenning og uttørking. Årsaken til kondenseringen bør vurderes nærmere, herunder ventilasjon, inneklima og vinduenes isolerende egenskaper.

Avvik ved innsettingsdetaljer kan gi økt risiko for utettheter, fuktinntrenging og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler. Innvendig kondensering på glassene kan være tegn på høy luftfuktighet eller begrenset luftutskifting, og kan over tid bidra til fuktbelastning på karmer og omramminger. Slitte karmer og sprekker i treverket gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Når omrammingene samtidig står for tett mot vannbrett, forringes avrenning og uttørking, noe som øker risikoen for videre nedbrytning.

Tilstandsrapport

Behov for vedlikhold av utvendige karmer/rammer.

Omramminger for tett ned på vindusbeslag.

Maling flasset av på vindu innvendig.

Maling flasset av på vindu utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en vestvendt terrasse på omtrent 70 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 85 centimeter. Terrassen er utstyrt med en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort. I tillegg er det platting på mark ved inngangspartiet på omtrent 26 kvadratmeter, belagt med terrassebord.

Til informasjon skal selger male rekkverk før salg, så fort været/forholdene tillater det.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene ligger for tett mot kledningen, noe som gir ugunstige forhold for uttørking og fuktbelastning. Lasking/skjøting av bærebjelker i trekonstruksjonen har for liten overlapp. Søyler fremstår også som underdimensjonerte og er montert på siden av bærekonstruksjonen, i stedet for under bæringen slik at lasten tas opp på en mer korrekt måte. Enkelte søyler er videre plassert på heller direkte på grunn, og løsningen fremstår ikke som frostsikker. Leveggen er skjev og vinglete, og har behov for oppretting og avstivning. Rekkverket mangler toppbord, og stolpenes endeved er dermed lite beskyttet mot værpåvirkning. I tillegg subber plassbygde porter mot terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomgå terrassekonstruksjonen nærmere og utbedre forhold som fremstår ufagmessige. Terrassebord bør gis tilstrekkelig avstand til kledningen for å bedre uttørkingsforholdene. Skjøter/laskinger i bærebjelker bør vurderes og utbedres slik at tilstrekkelig overlapp og bæreevne oppnås. Søyler bør vurderes med hensyn til dimensjonering, innfesting og plassering, og flyttes slik at de står korrekt under bæringen der dette er nødvendig. Fundamentering av søyler bør også vurderes utbedret til en mer froststabil løsning. Leveggen bør rettes opp og avstives. Det anbefales videre å montere toppbord på rekkverket for å beskytte endeveden og redusere risikoen for nedbrytning. De plassbygde portene bør justeres eller tilpasses slik at de åpner og lukker uten å subbe mot terrassegulvet.

Ufagmessig utførelse og svakheter i bærekonstruksjonen kan over tid føre til redusert stabilitet, deformasjoner og økt risiko for videre skadeutvikling i terrassekonstruksjonen. For liten avstand mellom terrassebord og kledning øker risikoen for fuktbelastning og dårlig uttørking i tilstøtende bygningsdeler. Utilstrekkelig overlapp i skjøter og lite gunstig plassering av søyler kan svekke lastoverføringen og konstruksjonens bæreevne. Søyler plassert på heller direkte på grunn kan være utsatt for bevegelser som følge av tele og setninger. Skjev og ustabil levegg gir redusert funksjon og robusthet. Manglende toppbord på rekkverk medfører at endeved eksponeres for fukt, noe som kan føre til raskere nedbrytning av treverket. Porter som subber mot terrassegulvet gir redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på både portblad og terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene har værslitt overflate og behov for vedlikehold av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold av trappene, herunder rengjøring og nødvendig overflatebehandling, for å beskytte treverket og begrense videre nedbrytning.

Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, oppsprekking og forkortet levetid på treverket.

TG 1 Andre utvendige forhold

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.
Veggoverflater av: Malte slette overflater, panel og panelplater.
Himlingsoverflater av: Tak-ess og panel.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.
Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det registreres noe svelling i laminatgulvet og stedvis knirk i gulv. Videre er det registrert tidligere fuktskadet parkett foran kjøleskapet. Det observeres også svelleskade i tak-ess i stue.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Berørte gulvflater bør holdes under observasjon og utbedres ved behov. Dersom fuktpåvirkningen ved kjøleskapet fortsatt er aktiv, bør årsaken stanses før eventuell reparasjon eller utskifting av gulvet gjennomføres.

Svelling i laminatgulv og tidligere fuktskadet parkett indikerer at gulvoverflatene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan over tid føre til videre materialnedbrytning, redusert brukskvalitet og behov for utskifting av berørte gulvflater. Knirk i gulvet påvirker i hovedsak brukskvaliteten. Svelleskaden i tak-ess indikerer fuktpåvirkning eller annen belastning, og ukjent årsak medfører usikkerhet knyttet til om forholdet er aktivt eller kan utvikle seg videre.

Fuktskade i parkett foran kjøleskap.

TG 2 Overflater - Hybel

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat
Veggoverflater av: Malte slette overflater og panel.
Himlingsoverflater av: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres svelling i skjøter og mindre skader i overflaten på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde forholdet under observasjon og utbedre eller skifte berørte gulvbord ved behov. Dersom svellingen skyldes aktiv fuktpåvirkning, bør årsaken avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Svelling i skjøtene indikerer fuktpåvirkning eller belastning på gulvet, og kan over tid føre til videre deformasjon og redusert brukskvalitet. Overflateskader gir i tillegg et redusert estetisk uttrykk og kan gjøre gulvet mer sårbart for videre slitasje og fuktopptak.

Svelleskader i skjøter på laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 16 mm.
Kjellerstue 8 mm.

Tilstandsrapport

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 237 cm.
Kjellerstue 206 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn og peis med innsats. Ukjent plassering av feieluke, ikke inspisert.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fult innredet kjelleretasje. Underetasjen har utlektede veggkonstruksjoner mot terreng. Denne typen konstruksjon er en kjent risikokonstruksjon, særlig i eldre bygninger og konstruksjoner oppført etter tidligere byggeskikk.

Utlektede vegger under bakkenivå er utsatt både for inntrengende fukt fra grunnen og for kondensdannelse. Temperaturforskjellen mellom oppvarmet inneluft og kalde yttervegger mot terreng kan føre til kondens i hulrommet bak utlektingen. Kondens kan oppstå uten direkte vanninntrenging og vil ofte utvikle seg skjult over tid.

Konstruksjonen har begrenset mulighet for uttørking, og både fuktinntrenging og kondens kan medføre skjulte fuktskader, muggsoppvekst og mikrobiell aktivitet, som igjen kan påvirke inneklimaet negativt og redusere materialenes levetid.

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

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng. Målingen indikerer isolert sett ikke et kritisk høyt fuktnivå i luftvolumet på måletidspunktet. Det ble imidlertid målt vektfukt i treverk til 20,8 %, hvilket vurderes som forhøyet. Måleresultatet indikerer at trevirket er utsatt for en fuktbelastning som kan gi risiko for skader dersom forholdet er vedvarende. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak.

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 anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen nærmere, herunder kontroll av mulig fukttilførsel fra grunnmur, terrengfukt, lekkasje eller kondens. Det bør også foretas supplerende målinger og nærmere kontroll av konstruksjonen for å avklare omfanget og behovet for eventuelle utbedringer.

Målt vektprosent i treverk på 20,8 % er forhøyet og indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Dersom forholdet er vedvarende, kan dette medføre risiko for muggvekst, lukt, svekket materialkvalitet og utvikling av skjulte fuktskader i veggkonstruksjon mot grunnmur under terreng.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring/vedlikehold, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Måleresultatet vurderes å være over grenseverdier for og utelukke skjulte skader.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet på 55,2 % ved 15,7 °C i utlektet veggkonstruksjon under terreng.

Til Informasjon.
(Vektposent over 20 betegnes som skadelig fukt.)

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. Det registreres noe knirk i trappen, noe som vurderes som normalt ut fra alder og bruk, og forholdet anses ikke å være av vesentlig betydning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører dom som går litt i karm, det er behov for mindre justeringer på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører som går i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

1.ETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er innredet og benyttes som bad. Gulvet har malte fliser, og veggene er delvis flislagt og delvis utført med MDF-panel. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant. Det er imidlertid ikke sluk i rommet, og gulvet har ikke tilstrekkelig tettesjikt. Eventuelt lekkasjevann vil derfor kunne renne ut i tilstøtende rom eller inn i tilstøtende konstruksjon. Det er også vindu i våtsone. Dusjkabinettet er plassert mot vegg uten tilfredsstillende tettesjikt i våtsonen, og avløpet fra dusjkabinettet er ført i rør videre ned til vaskerommet. Det observeres i tillegg svelling i MDF-panelet bak dusjkabinettet, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes oppgraderinger dersom rommet fortsatt skal benyttes som bad. Det anbefales nærmere vurdering av rommets oppbygning og omfanget av eventuelle fuktskader. For å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet må det etableres sluk, nødvendig fall og godkjent tettesjikt, samt benyttes materialer og løsninger som er egnet for våtrom. Skadde bygningsdeler, herunder MDF-panelet bak dusjkabinettet, må skiftes ut.

Bruken av rommet som bad vurderes som risikofylt. Manglende sluk og utilstrekkelig tettesjikt på gulvet gir økt risiko for at lekkasjevann eller sølevann kan renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader. Vindu i våtsone og MDF-panel i et fuktutsatt område er løsninger som er lite egnet for slik bruk og som over tid kan føre til videre oppfukting og materialnedbrytning. Svellingen i panelet bak dusjkabinettet indikerer at det allerede foreligger fuktpåvirkning. Rommet oppfyller ikke den funksjons- og fuktsikkerheten som normalt forventes av våtrom etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vindu i våtsone, mdf-panel i våtsone.

Dusjkabinetts avløp går ikke i sluk, men i lukket avløp.

1.ETASJE > HYBEL - BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Svelleskader i mdf-panel bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konstruksjonene må sikres mot fukt. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen nærmere og utbedre eller skifte ut skadet panel. Materialvalg og utførelse i området er uegnet for den aktuelle fuktbelastningen.

Svelleskadene indikerer fuktpåvirkning i panelet. Over tid kan dette føre til videre materialnedbrytning, redusert levetid og økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler dersom årsaken ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

Svelling i mdf-panel.

Svelling i mdf-panel.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servanter og ett-greps armaturer. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert i et badekar i hjørnet av rommet.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindu plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å kontrollere vinduet og tilhørende detaljer med tanke på materialvalg, overflatebehandling og tetthet. Nødvendige tiltak bør gjennomføres dersom løsningen ikke er tilstrekkelig egnet for plassering i våtsone.

Vindu i våtsone utsettes for økt fuktbelastning. Dersom materialer, overflater og tilslutninger ikke er tilstrekkelig fuktbestandige, kan dette over tid føre til oppfukting, slitasje og skadeutvikling i karm, utforinger, lister og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Fuktskader i vinduskarm.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sett opp mot krav på byggetidspunktet. Gulvet har lite fall og fremstår stedvis som tilnærmet flatt. Videre er det målt en høydeforskjell på kun 8 mm fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mer effektivt til sluk. Med bakgrunn i målt høydeforskjell på 8 mm ved dørterskel bør det også vurderes tiltak for å bedre sikkerheten mot vannspredning ut av rommet. Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør gulv og terskelløsning utføres i tråd med en mer robust og funksjonell våtromsløsning.

Mangelfulle fallforhold gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk. Når gulvet samtidig er tilnærmet flatt enkelte steder, øker risikoen for at vann blir stående på overflaten eller spres til områder uten tilfredsstillende avrenning. Den lave høydeforskjellen ved dørterskelen gir i tillegg redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet ved søl, lekkasje eller svikt i avrenningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert mansjett eller annen tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid passert for membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

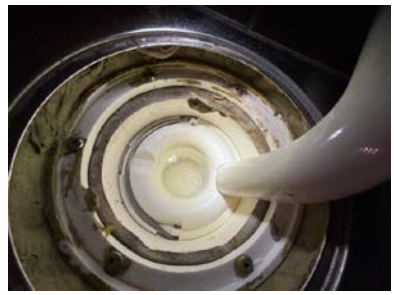
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt avløpet under servanten. Med bakgrunn i alder på membranløsningen bør våtrommet også holdes under oppfølging, og det må påregnes tiltak på sikt dersom tilstanden svekkes eller det oppstår tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning.

Manglende tilfredsstillende tetting rundt avløpsgjennomføringen øker risikoen for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og medføre skjulte fuktskader ved en eventuell lekkasje. Når membranløsningen samtidig har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til våtrommets videre tetthet og restlevetid.

Tilstandsrapport

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer i rørgjennomføring.



Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende skader før problemet blir oppdaget.

Avrenningsåpning / spalte ved gulv for eventuell lekkasjevann fra innebygd toalettsisterne mangler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Delevegger i kjeller av leca/mur. Det ble søkt etter fukt i området der det erfaringsmessig er størst risiko for at fuktskader oppstår
(i dusjsonen). Det ble ikke påviste forskjeller i verdier som indikere for fukt i konstruksjonen. Referansenivået er tatt oppunder himling i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Fuktsøk oppunder himling,

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med enkel standard. Betonggulv uten tettesjikt, malte murvegger panel i himling. Utslagsvask i plast med ett-greps blandebatteri. VVB montert i hjørnet av rommet, plass til vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via naturlig ventilasjon i himling.

Synlige vannrør av plastbelagt kobber og plast, synlige avløpsrør av plast.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist avflassing og bobledannelse i overflatemateriale av maling og/eller puss.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å undersøke årsaken til skadene nærmere, særlig med tanke på eventuell fuktpåvirkning. Løse og skadde overflater bør fjernes og utbedres, og ny overflatebehandling eller puss utføres ved behov.

Avflassing og bobledannelse kan indikere fuktpåvirkning, svekket vedheft eller aldring i overflaten. Over tid kan dette føre til videre nedbrytning, løsere overflater og økt behov for vedlikehold eller utbedring.

Avflassing i puss.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet uten at vannet ledes til sluk. Videre er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det registreres også saltutslag/kalkavleiringer på gulvet, samt indikasjoner på fukt ved fuktsøk av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen og våtrommets fallforhold for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen. Det bør vurderes tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, samt å bedre terskelhøyde og fallsituasjon slik at risikoen for vannspredning reduseres. Eventuelle skader og svakheter i gulvkonstruksjonen må utbedres på bakgrunn av resultatene fra videre undersøkelser.

Når lekkasjevann ikke ledes sikkert til sluk, øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller sprer seg til øvrige deler av rommet og tilstøtende konstruksjoner. For lav høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannspredning ut av våtrommet. Saltutslag og kalkavleiringer, sammen med registrerte fuktindikasjoner, tyder på fuktbelastning i gulvkonstruksjonen.

Saltutslag på gulv

Indikasjoner på fukt ved fuktsøk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på våtrommet for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kontroll av sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet. I henhold til NS 3600 medfører dette tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på våtrommet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er malt mur/betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fukt i gulvet og i nedre del av murveggene. For bygninger oppført før 1975 er det normalt at det ikke er etablert fuktsperre mot grunnen. Dette kan medføre at fukt trenger inn gjennom gulv og grunnmur/fundament som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde gulv og murvegger åpne og tilgjengelige for inspeksjon og uttørking. Organiske materialer og fuktømfintlig innredning bør ikke plasseres direkte mot gulv og vegger i de berørte områdene. Videre anbefales det å følge med på fuktforholdene og vurdere behovet for tiltak knyttet til drenering, ventilering og fuktsikring dersom belastningen øker eller rommets bruk endres.

Manglende fuktsperre mot grunnen gir økt risiko for vedvarende fuktbelastning i gulv og grunnmurer. Over tid kan dette føre til saltutslag, overflateforringelse, dårligere inneklima og redusert levetid på materialer. Dersom overflatene tildekkes øker risikoen for skadeutvikling.

Resultatet av fuktsøk indikerer at det er noe fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spiseplass. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr, microovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt

ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Synlige vannrør av plastbelagt kobber og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det registreres skadet parkett foran kjøleskapet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk på befaringsdagen, og forholdet vurderes derfor å være etter en eldre lekkasje fra kjøleskapet. Videre observeres det noe svelling i skjøter på laminatbenkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde området foran kjøleskapet og benkeplaten under observasjon for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning. Skadet parkett og svulmede skjøter på benkeplaten bør utbedres eller skiftes ut ved behov. Videre bør kjøleskapet kontrolleres med tanke på eventuell fremtidig lekkasjerisiko.

Skadet parkett og svelling i benkeplateskjøter indikerer at overflatene har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble registrert aktiv fukt på befaringsdagen, har forholdene medført redusert estetisk standard og kan over tid gi videre materialnedbrytning dersom ny fuktpåvirkning oppstår.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast via yttervegg/over tak.

1.ETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og inkluderer benkeskap og overskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er montert fliser bak platetopp som gir en praktisk barriere.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer, komfyr og en nedfelt platetopp. En ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.
Synlige vannrør av plast og avløpsrørene er av plast.
Det er ikke installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette til informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere monteringen og utbedre løsningen slik at kjøkkenviften får en fagmessig utførelse og tilfredsstillende funksjon.

Ufagmessig montering kan øke risikoen for støy og vibrasjoner.

Ufagmessig montering av kjøkkenvifte.

1.ETASJE > HYBEL - STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flislagt gulv og mdf-panel på vegger, panel i himling. Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servanten er et vegghengt speil. Toalettet er gulvmontert. Avtreksventilen er plassert på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Videre registreres svelleskader i MDF-panelet over servanten. Det observeres også sluk i gulvet. Dette antas å være en rest fra tidligere planløsning, da rommet er opplyst å tidligere ha vært del av et bad, mens det nå er toalettrom i hoveddel og bad i hybeldel. Løsningen rundt sluket fremstår som uoversiktlig, da det er ført flislim rundt kanten av sluket, noe som gjør utførelsen av membran og tilslutning vanskelig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å holde sluket med vann i vannlåsen for å hindre lukt fra avløpssystemet. Videre anbefales det å følge opp ventilasjonsforholdene i rommet og vurdere forbedring dersom luftutskiftingen oppleves utilstrekkelig. Svelleskadet MDF-panel bør utbedres eller skiftes ut ved behov. Ved framtidige arbeider i rommet bør løsningen rundt sluket og tilslutningen til eventuell membran undersøkes nærmere.

Naturlig avtrekk gir en enklere og mindre effektiv ventilasjonsløsning enn mekanisk avtrekk, og ventilasjonen vurderes derfor som svakere enn det som forventes i et moderne våtrom/toalettrom. Svelleskader i MDF-panelet indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til videre materialnedbrytning. Den uoversiktlige løsningen rundt sluket medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden i gulvkonstruksjonen. Et sluk som ikke er i bruk kan i tillegg gi luktproblemer dersom vannlåsen tørker ut.

Bilde av sluk.

Svelleskader i mdf-panel bak servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, herunder de eldste delene av anlegget. Det registreres også irr på enkelte rør. Vurderingen er i hovedsak basert på alder. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert symptomer på funksjonssvekkelse, men de skjulte røranleggene vurderes likevel som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å holde vannledningene under jevnlig oppfølging med tanke på alder, tilstand og framtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov. Årsaken til irr på rørene bør undersøkes nærmere, og berørte deler bør kontrolleres for fuktpåvirkning og begynnende korrosjon. Ved tegn til lekkasje eller videre utvikling må nødvendige tiltak gjennomføres.

Alder på vannledningene medfører økt risiko for framtidige lekkasjer, materialsvikt og behov for utskifting sammenlignet med nyere installasjoner. Irr på rør kan være tegn på fuktpåvirkning, kondens eller begynnende korrosjon. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt i dag, kan skader på eldre røranlegg oppstå plutselig.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist skader eller utettheter ved sluk og avløpsinstallasjoner. Videre er det registrert ufagmessig utførelse på deler av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de eldste delene av de innvendige avløpsledningene. Det observeres lekkasje mellom avløpsrør og servant på toalettrommet. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen er ikke lufttett, og fleksibelt rør er ført ned i avløpsrør fra gulv på en måte som kan gi luktproblemer. Avløpet fra servant på bad i kjeller har motfall, noe som medfører dårlig avrenning. Det er også ukjent hvordan luftingen av avløpsanlegget er håndtert, da loftet ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre lekkasjen ved servant på toalettrommet og gjennomgå de registrerte avløpsløsningene slik at utførelsen blir fagmessig og funksjonell. Tilslutningen i benkeskapet i hybelen bør tettes tilfredsstillende for å redusere risikoen for lukt. Avløpet med motfall på bad i kjeller bør bygges om slik at tilfredsstillende fall og avrenning oppnås. De eldste delene av avløpsanlegget bør holdes under oppfølging med tanke på alder og framtidig utskiftingsbehov. Dersom det blir mulig å få tilgang til loftet, anbefales det også kontroll av hvordan luftingen av avløpsanlegget er løst.

Utettheter og lekkasjer i avløpsanlegget kan føre til oppfukting, fuktskader og materialnedbrytning i tilstøtende bygningsdeler. Ufagmessige løsninger og manglende lufttetthet kan medføre luktproblemer og redusert funksjon i avløpssystemet. Motfall på avløp gir dårlig avrenning og øker risikoen for oppstuving, avleiringer og driftsproblemer. Alderen på de eldste avløpsledningene medfører dessuten økt risiko for framtidig svikt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

Lekkasje på avløp under servant.

Utilfredstillende tilkobling av avløp i benkeskap.

Motfall på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, montert på vaskerom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen står montert nedsenket i en forsenking i betonggulvet. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning til sluk fra plasseringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk, eller annen egnet kompenserende løsning, slik at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsberederen ledes kontrollert bort. Utførelsen bør vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson.

Manglende avrenning til sluk medfører at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannsberederen kan bli stående i forsenkingen eller spre seg ukontrollert til omkringliggende bygningsdeler. Dette kan over tid føre til oppfukting, skadeutvikling og redusert mulighet for å oppdage lekkasjer tidlig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg. Det er opplyst å være utført el-tilsyn 2024, ikke verifisert av boliginspektøren.

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?
   Ukjent

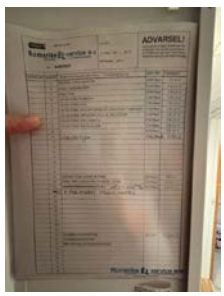
Hele kjelleren ble ombygd i 2015, samsvarserklæringer mangler.

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes å være i normal stand. Enkelte kabler fremstår ufagmessig festet. På bakgrunn av at det nylig er utført elkontroll, vurderes det ikke å være behov for utvidet elkontroll.



Kursfortegnelse.

Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er opplyst å være fra 2000. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik
at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet. Ut fra observasjoner er det også påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Ved hulltaking i rom under terreng er det målt forhøyet fuktinnhold i treverk. Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

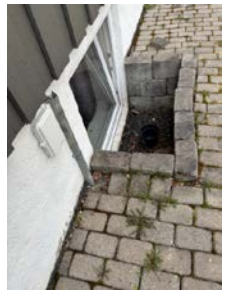
Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skader. Drenering, tettesjikt og konstruksjoner under terreng bør vurderes nærmere, og det må påregnes tiltak dersom videre undersøkelser bekrefter vedvarende fuktpåvirkning eller svikt i dreneringsløsningen.

Alder på dreneringssystemet, kombinert med tegn til begrenset funksjon, gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Forhøyet fuktinnhold i treverk i rom under terreng indikerer at konstruksjonen er utsatt for oppfukting. Over tid kan dette føre til fuktskader, muggsopp, råte og redusert levetid på berørte bygningsdeler dersom årsaken ikke avklares og utbedres.

Knotteplast er stedvis under terreng.



Grunnmurslist mangler i overkant av knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur mur/betong eksakt materiale er ukjent. Ukjent fundament.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert områder rundt boligen hvor overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot bygningsmassen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å sørge for at terrenget har fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes raskt vekk fra bygningen. Ideelt bør terrenget ha et fall på om lag 1:50 i en avstand på ca. 3 meter fra husets mur, for å redusere unødig fuktbelastning på grunnmur, fuktsikring og drenering.

Når terrenget ikke i tilstrekkelig grad leder vann bort fra grunnmuren, øker fuktbelastningen på grunnmur, utvendig fuktsikring og dreneringssystem. Over tid kan dette bidra til oppfukting av konstruksjoner, redusert effekt av dreneringen og økt risiko for fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Noe fall inn mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning 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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

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

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr

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	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering
5 400 000

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haldenveien 18 ,1920 SØRUMSAND 269 m² 2020 5 sov	29-01-2026	8 490 000	**8 000 000**		8 000 000	**29 740**
2	Valsringen 27 ,1920 SØRUMSAND 154 m² 1975 3 sov	02-09-2024	4 600 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 630**
3	Valsringen 4 ,1920 SØRUMSAND 180 m² 1973 3 sov	31-10-2019	4 100 000	**4 050 000**		4 050 000	**22 500**
4	Valsringen 29 ,1920 SØRUMSAND 289 m² 1975 4 sov	23-03-2026	6 490 000	**6 200 000**		6 200 000	**21 453**
5	Valsringen 47 ,1920 SØRUMSAND 128 m² 1956 3 sov	02-06-2024	3 990 000	**4 200 000**		4 200 000	**21 320**

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	

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

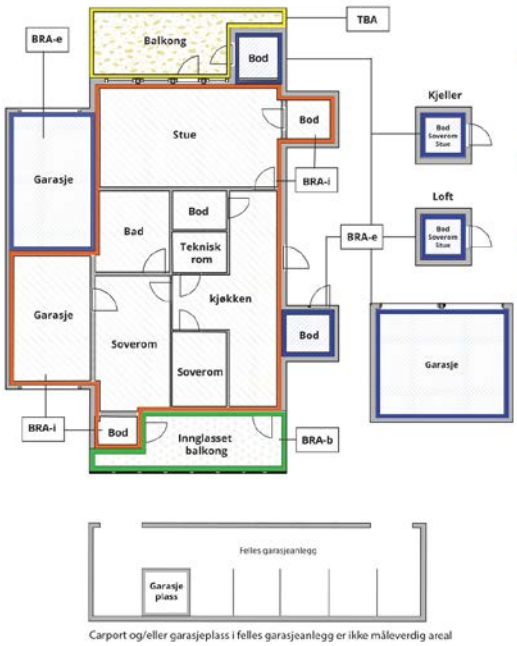
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	96
Underetasje	87			87	
SUM	**185**				**96**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, hybel - soverom, toalettrom, hybel - bad, hybel - gang, hybel - stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, soverom 3, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjelleren ble ombygd i 2015, og det foreligger ferdigattest for arbeidene. På mottatte tegninger er badet i kjelleren angitt som bod. Normalt vil endret bruk fra tilleggsdel til hoveddel være søknadspliktig.
Kjellerstue mangler tilstrekkelig dagslys for å være godkjent for varig opphold.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for nærmere avklaring og informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Lene Torgersbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	231	53		0	902.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valsringen 16

Hjemmelshaver
Torgersbråten Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørumsand i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på tegninger fra kommunen.

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

Vedlikehold
Bygget har behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse
Bruksareal ca. 32 m². Byggeår 1982.
Det er montert elbillader i garasjen.

Grunnmur:
Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:
Leddport med elektrisk styring.
Innkjøringsmål (b x h x l) 2,40 m x 1,90 m x 5,10 m.

Yttervegg:
Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:
Renner og nedløp av plast.

Takkonstruksjon:
Saltak.

Taktekking:
Taket er tekket med takshingel. Undertak av rupanel.

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
Plantegninger	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	04.05.2026	

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 de 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Lene Torgersbråten

Boligen

Valsringen 16
1920 Sørumsand

3205-231/53/0/0

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

I 2020 oppdaget jeg at det kom dryppende vann fra tak vaskerom. Det viste seg å være vannsøl fra gang oppe utenfor wc, rent inn vann ved gulvlister. Ingen følgeskader eller funn av fukt i etasjeskiller eller himling ved vannskadebesiktigelse fra forsikringsselskapet.

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

• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn toalett og innredning gang toalett

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

2023. Ved skifting av lampe på soverom hybel ble det oppdaget vann i lampa. Årsak : kondens fra et tidligere rør som kommer ned i lampeløpet, ukjent hva det røret har vært til. Ingen skade på takess eller gulv. Det er ikke avdekket følge skader ut over lampe som ble skifta ved vannskadebesiktelse fra forsikringsselskapet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Skifta lampa

---

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?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert 2 yttervegger av tidligere eier og vindu på de veggene, vet ikke hvem som gjorde det

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet til vannrør hybel og toalett gang.

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?

- **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?

- **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?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Takhette/regnhatt til ventilasjonspipe har røket i feste, fikset med gaffateip

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?:** 2024

   Firmanavn: Tb Hansen

   Beskrivelse av arbeidet: el tilsyn
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Glomma elektro

   Beskrivelse av arbeidet: El bil lader til garasje

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?

- **Ja**

Terrasse, basseng
Hybel

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **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?

- **Ja**

Hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• Ja

Saltutslag muren i garasjen

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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. kilowattime (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

Oppstår en del vann ved mye nedbør ved grensa til naboen på tomtegrensa. Ble opplyst om da jeg kjøpte.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

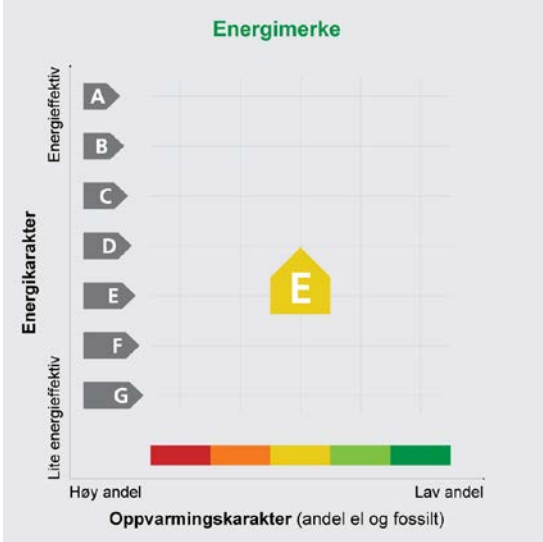
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Valsringen 16
Postnr	1920
Sted	SØRUMSAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	53
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	150296021
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-862071
Dato	08.03.2018



Eier	Elisabeth Offerdal
Innmeldt av	Elisabeth Offerdal

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ambita

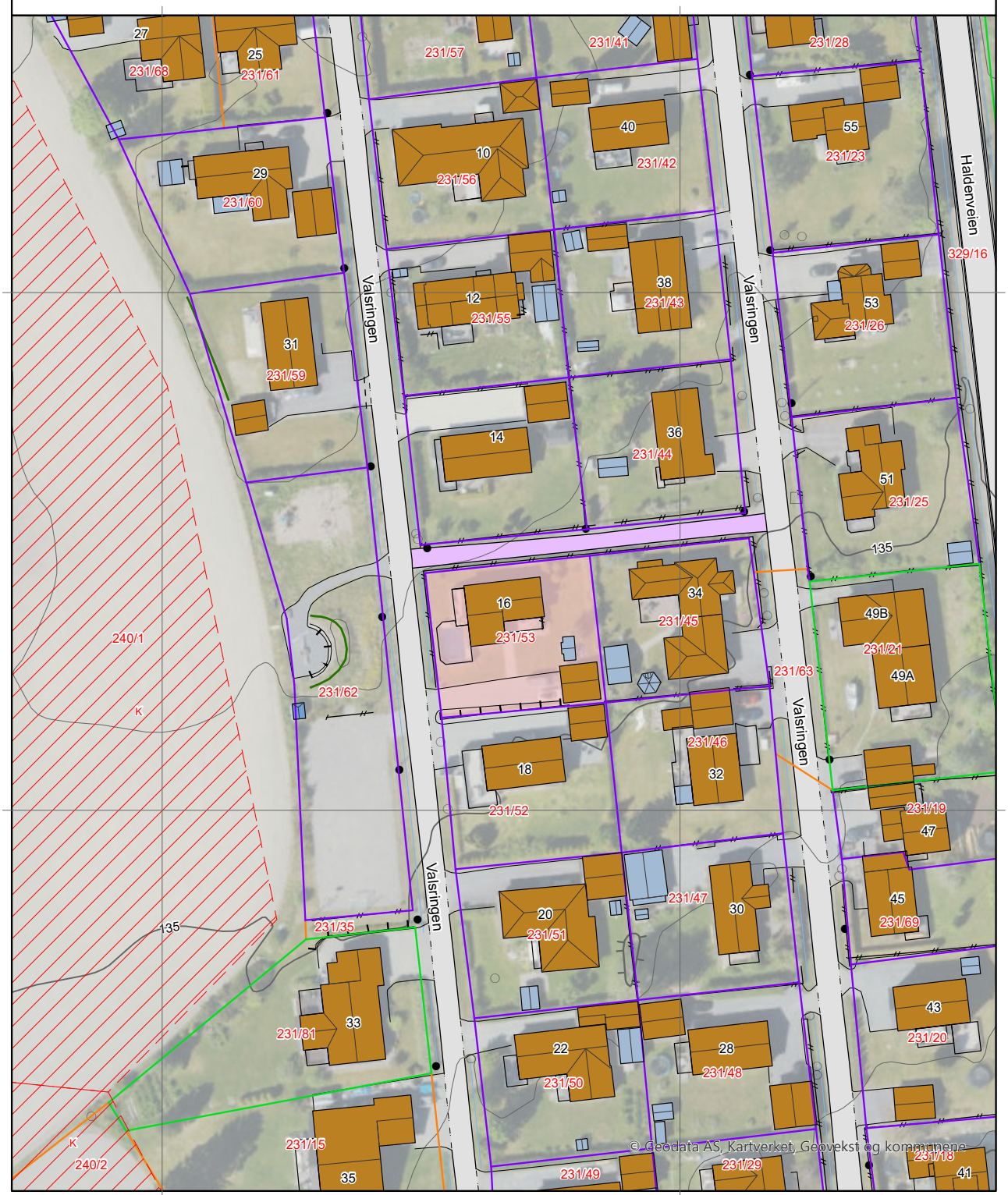
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/231/53/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/231/53/0/0

Eiendomsgrenser

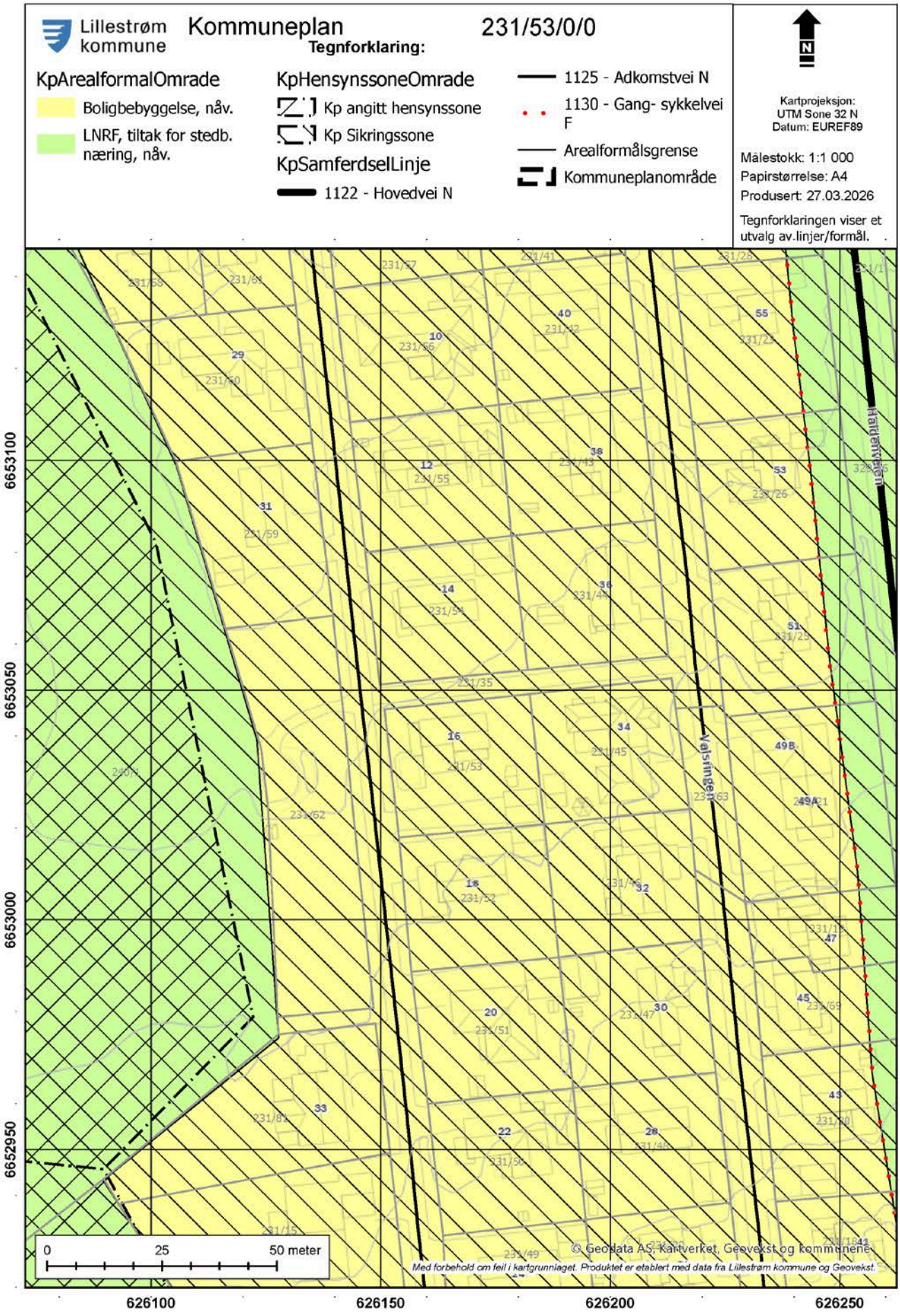
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

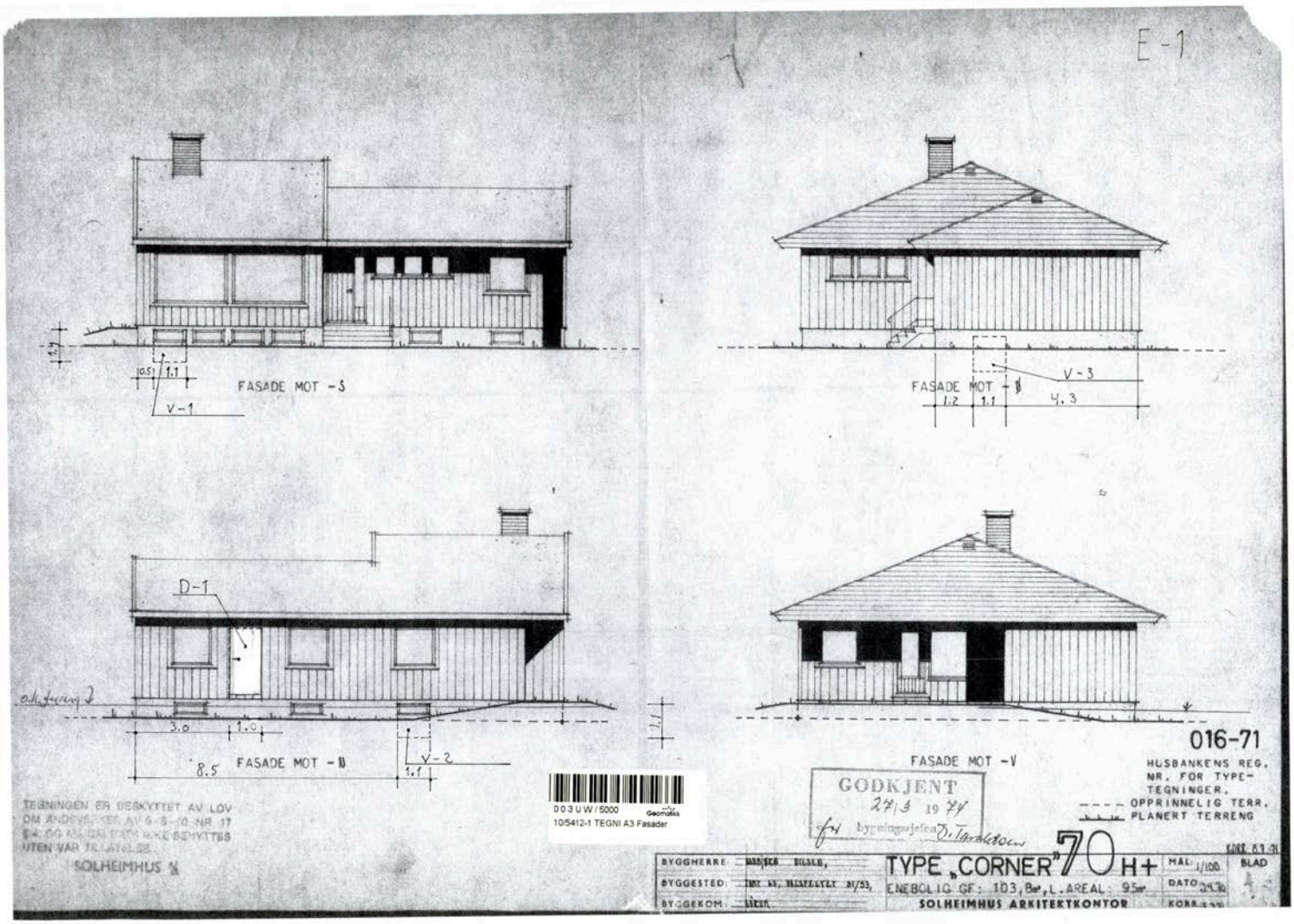
N

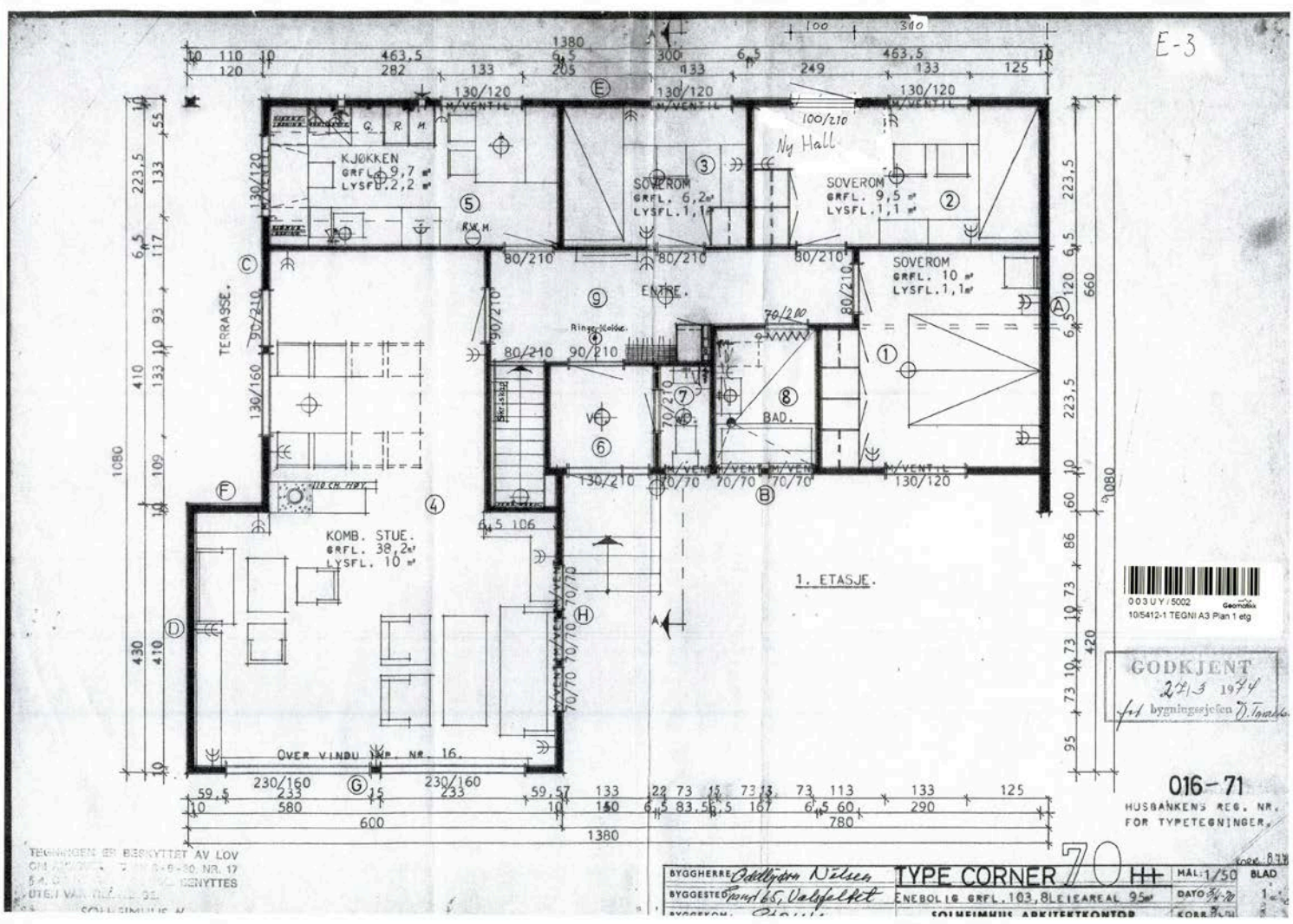
Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2026

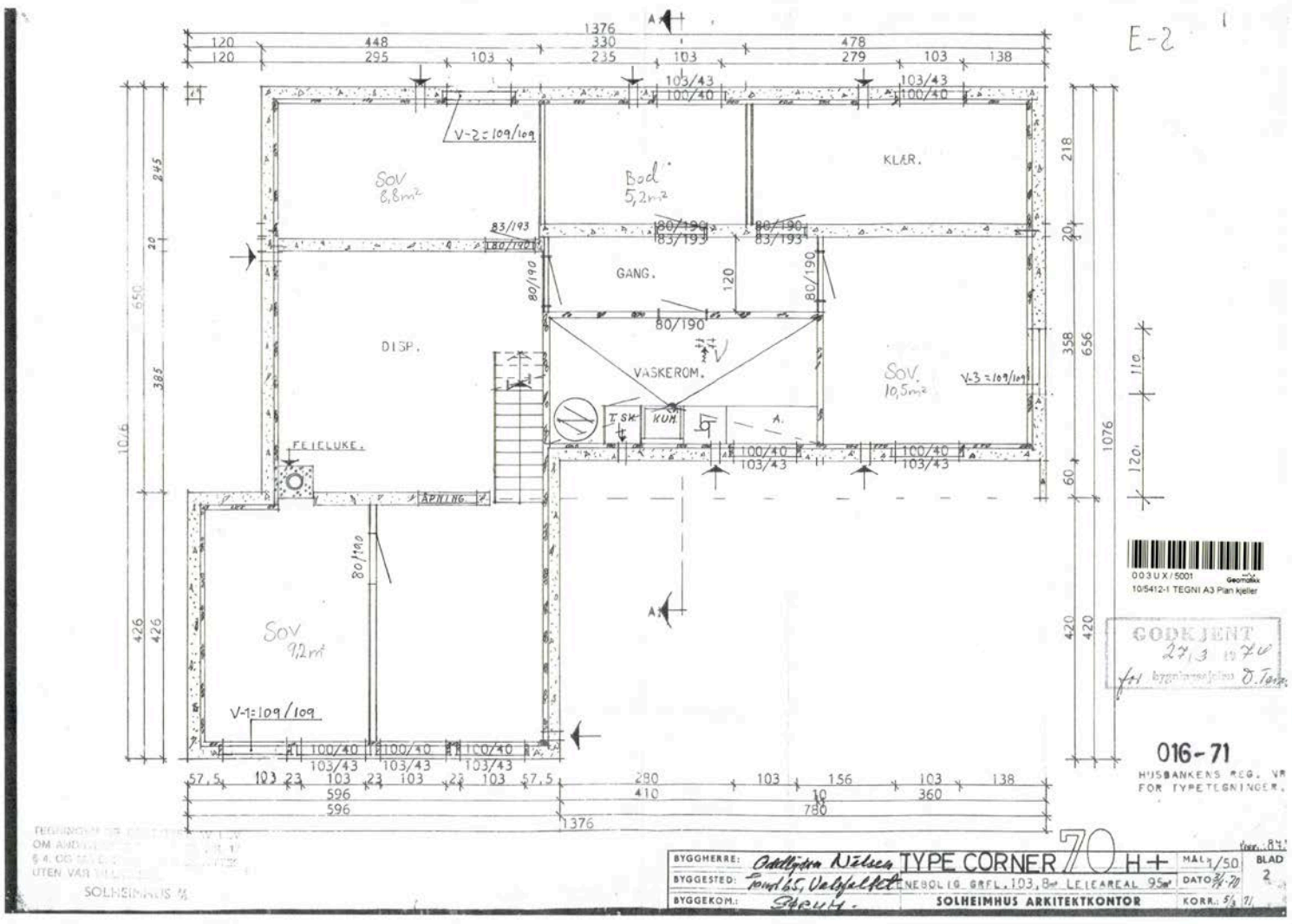
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

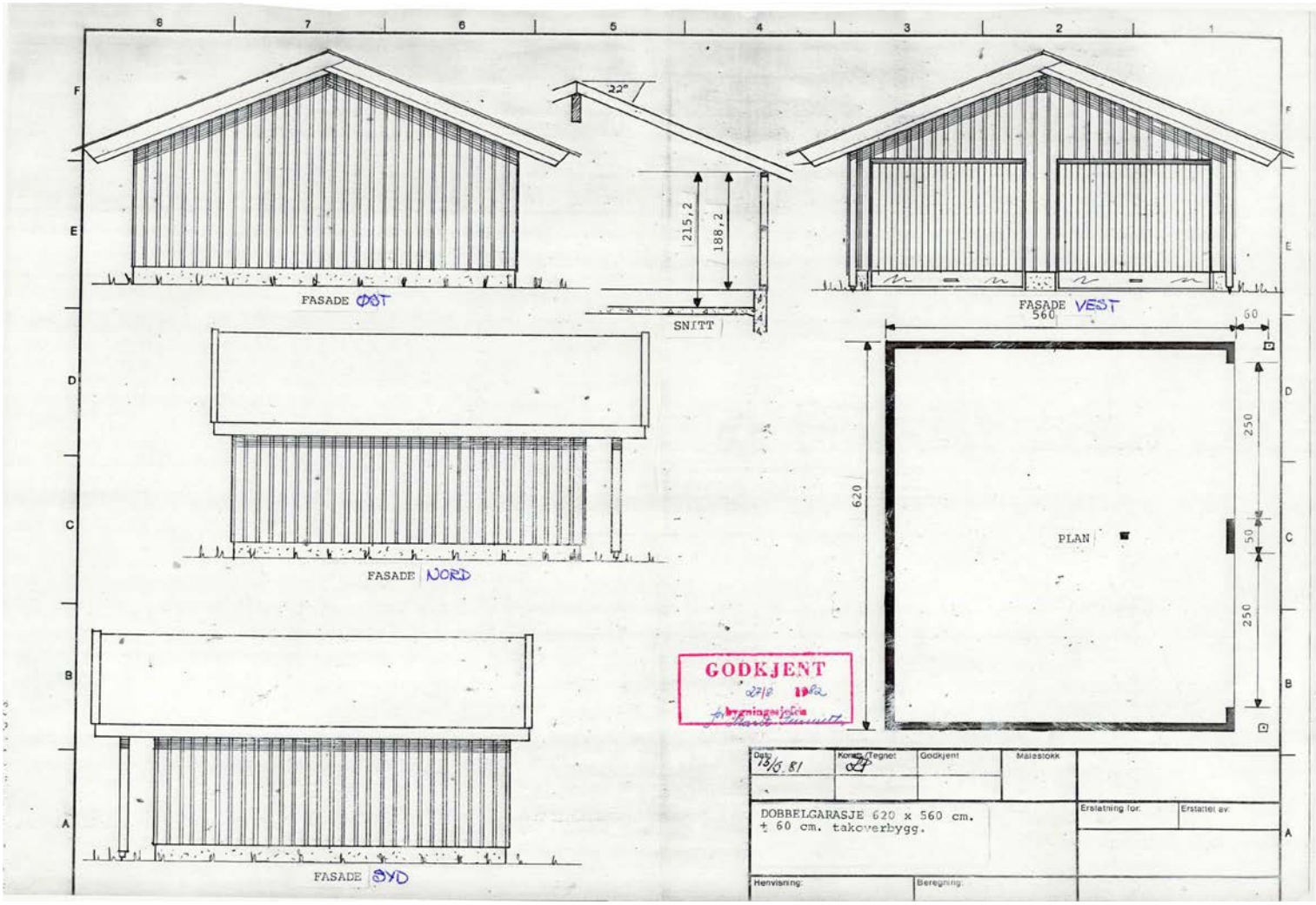
Tegnforklaring


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
231/53/0/0
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Sikringssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av.linjer/formål.
6653100
6653050
6653000
6652950
626100
626150
626200
626250
Hardangerbanen
Valsringen
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


E-1
FASADE MOT -S
V-1
FASADE MOT -Ø
V-3
D-1
FASADE MOT -V
016-71
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE-TEGNINGER.
OPPRINNELIG TERR.
PLANERT TERRENG
GODKJENT
TYPE „CORNER" 70 H+
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
SOLHEIMHUS
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
003 UW/5000
10/5412-1 TEGNI A3 Fasader


E-3
KJØKKEN
GRFL. 9,7 m²
LYSFL. 2,2 m²
SOVEROM
GRFL. 6,2 m²
LYSFL. 1,1 m²
SOVEROM
GRFL. 9,5 m²
LYSFL. 1,1 m²
SOVEROM
GRFL. 10 m²
LYSFL. 1,1 m²
Ny Hall
ENTRE.
BAD.
TERRASSE.
KOMB. STUE.
GRFL. 38,2 m²
LYSFL. 10 m²
1. ETASJE.
OVER VINDU NR. 16.
0003UY/5002
10/5412-1 TEGNI A3 Plan 1 etg
GODKJENT
22/3 1974
for bygningssjefen
016-71
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER.
TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV
BYGGHERRE Oddbjørn Nilsen
TYPE CORNER 70 H+
BYGGESTED Spond 65, Vatnefeltet
ENEBOLIG GRFL. 103,8 LEIEAREAL 95 m²
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL 1/50
BLAD 1
DATO 3/4-74


E-2
1376
120
448
330
478
120
295
103
235
103
279
103
138
103/43
100/40
V-2=109/109
Sov
8,8m²
Bad
5,2m²
KLÆR.
83/193
80/190
GANG.
120
DISP.
VASKEROM.
Sov.
10,5m²
V-3=109/109
ISK
KUM
A.
FEIELUKE.
ÅPNING.
Sov
9,2m²
V-1=109/109
218
20
358
656
110
120
60
1076
420
420
1016
845
650
385
426
426
57,5
103
23
596
280
410
156
10
780
360
1376
0003UX/5001
10/5412-1 TEGNI A3 Plan kjeller
GODKJENT
27/3 1970
016-71
HUSBANKENS REG. VR
FOR TYPETEGNINGER.
BYGGHERRE: Odd Hjalmar Nilsen TYPE CORNER 70 H+
BYGGESTED: Tomt 65, Vatnefallet ENEBOLIG GRFL. 103, Bra LEILEAREAL 95m²
BYGGEKOM.: Stavern
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL 1/50
DATO 3/4-70
KORR. 5/8 71
BLAD 2
SOLHEIMHUS


22°
215,2
188,2
SNITT
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
PLAN
560
60
620
250
50
250
GODKJENT
Dato: 15/5.81
Kontr./Tegnet:
Godkjent
Målestokk
DOBBELGARASJE 620 x 560 cm.
+ 60 cm. takoverbygg.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

Sørum Kommune
Byggesak

Ann Karin Grønvoll
Valsringen 16
1920 SØRUMSAND

Dato	Vår Ref.	Saksbehandler	Deres Ref.
29.06.2015	15/06893-5	Synnøve Sameien	

31/53 Vedtak om ferdigattest - bruksendring

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Enebolig / Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
EIENDOM:	31/ 53/ 0/ Valsringen 16
ANSVARLIG SØKER:	Svae Interiør og Vedlikehold
TILTAKSHAVER:	Ann Karin Grønvoll

VEDTAK:
Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen datert 11.11.10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Merknader: Gjenstående arbeid ved midlertidig brukstillatelse var lyskasser. Hjemmelshaver har dokumentert at montering av lyskasser er utført og de har da selv søkt om ferdigattest.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, Næring og Kultur, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver

Besøksadresse:
Vektergården -Sørumsandvegen 77, 1920 SØRUMSAND
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
PB 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00

Faksnr.:

Direkte innvalg:
+47 63 86 98 42

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@sorum.kommune.no
Org nr.:
942645295

måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Synnøve Sameien
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Nabolagsprofil

Valsringen 16 - 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 0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	4 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	4 min 3 km
Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	6 min 3.3 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	3 min 1.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	15 min 16 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

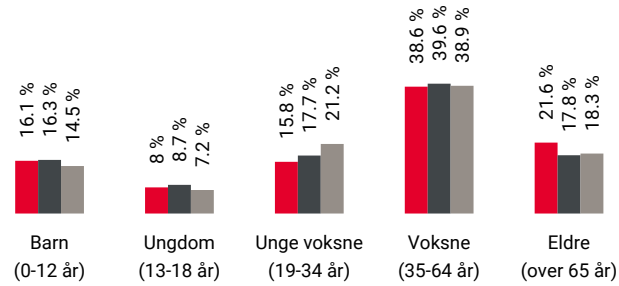
Kvalitet på skolene

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 (1-5 år) 51 barn	6 min 3.5 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 3.3 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Kiwi Sørumsand	3 min
Rema 1000 Sørumsand	22 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Støynivået
Lite støynivå 97/100

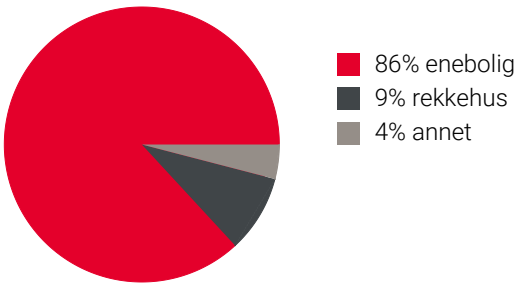
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Valsgrenda ballplass Ballspill	1 min 0.1 km
Fyn vel - ballplass - Sørumsand Ballspill	18 min 1.6 km
Spenst Sørumsand	21 min
Trento Sørumsand	4 min

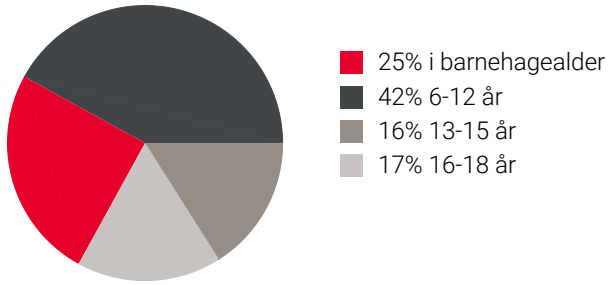
Boligmasse



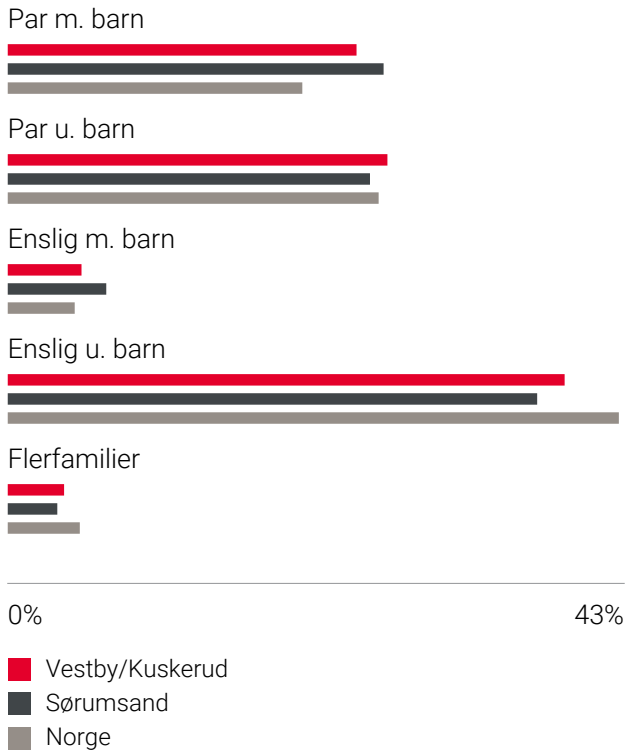
Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	4 min
Vitusapotek Sørumsand	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



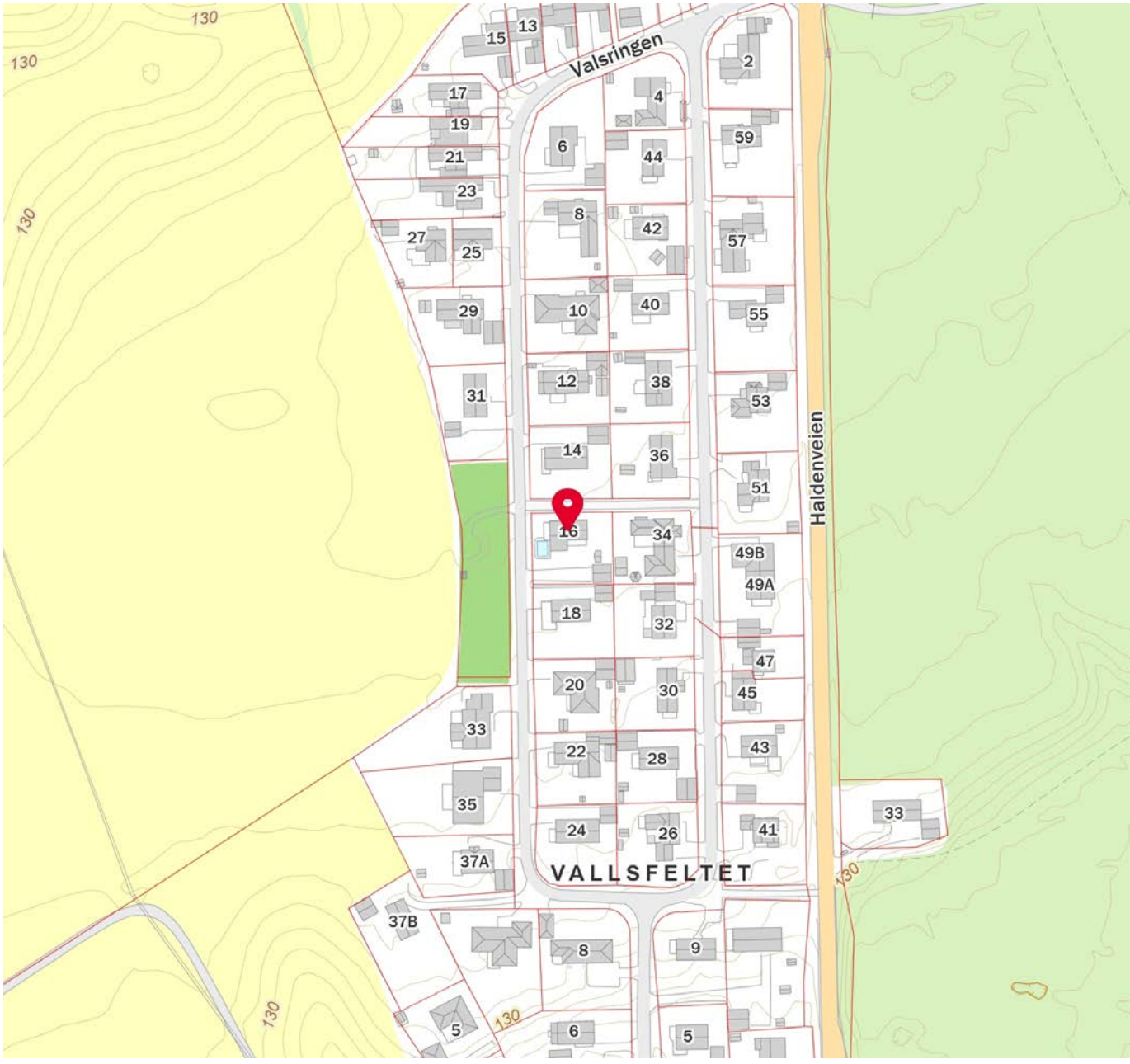
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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



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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Valsringen 16
1920 SØRUMSAND

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

Telefon: 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

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 videreformidlet 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