



aktiv.

Heggedalsveien 1, 1920 SØRUMSAND

**Hel tomannsbolig/  
generasjonsbolig med stor tomt.  
Kort vei til sentrum, tog og buss.  
Totalt 8 soverom. God parkering.**





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



Eiendomsmegler MNEF

## Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Mobil** 414 15 504  
**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand

# Hel tomannsbolig/ generasjonsbolig med godt potensial

Velkommen til Heggedalsveien 1 - En horisontaldelt tomannsbolig over to plan pluss kjeller. Mulighetene er mange, og huset kan generere gode leieinntekter eller bli en flott generasjonsbolig. Her bor man svært sentralt, med gangavstand til tog, buss, butikker og skoler. Boligen ligger på en stor hjørnetomt, og i likhet med huset har utearealet godt potensial for videre utvikling. Hagen innbyr til lek, og enhetene har hver sin balkong.

Planløsningen er tilnærmet lik i de to boenhetene, og med totalt åtte soverom er det god plass til familier med flere barn. Begge enhetene har en romslig stue med både ildsted og nyere varmepumpe. Kjøkkenet ligger separat, og på badene er det dusjkabinett. Eiendommen har garasje, og rikelig med lagringsplass finnes i en felles kjeller med åtte boder.

## Nøkkelinformasjon

|                        |                                   |                     |                       |
|------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 5 900 000,-                    | <b>Tomtstr.:</b>    | 1552.9 m <sup>2</sup> |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 148 850,-                      | <b>Soverom:</b>     | 8                     |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 6 048 850,-                    | <b>Antall rom:</b>  | 10                    |
| <b>Selger:</b>         | Boet etter Eva Bo Heggedal        | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 324, bnr. 63     |
|                        | Boet etter Arna Kristine Heggedal | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1106250236            |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Tomannsbolig                      |                     |                       |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                              |                     |                       |
| <b>Byggeår:</b>        | 1953                              |                     |                       |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 338/393 kvm                       |                     |                       |

# Innhold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....        | 2   |
| Om eiendommen .....            | 4   |
| Tilstandsrapport .....         | 54  |
| Egenerklæring .....            | 90  |
| Eiendomskart med grenser ..... | 93  |
| Nabolagsprofil .....           | 96  |
| Budskjema .....                | 104 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 338 m<sup>2</sup>

BRA - e: 55 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 393 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Trapperom, teknisk rom og 8 boder

1. etasje

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, 4 soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, 4 soverom og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong utenfor stue i 1. etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong utenfor stue i 2. etasje

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig: Boder og teknisk rom er benevnt som S-rom i kjeller. Bod og kott er benevnt som S-rom i 1 etasje.

Garasje: Frittstående garasje oppført i murverk med støpt, flatt tak. Pusset fasader.



Enkle treporter. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1552.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er landlig, men sentrumsnær med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Bussen stopper like utenfor døren, og med kort gangavstand til togstasjon er området utmerket for pendlere så vel som barnefamilier. Selve tomten er over 1,5 mål, opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning. Hagen rammes inn av gjerde og hekker, og på inngangssiden har tomten en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering.

Hagen byr på godt med boltreplass for store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller spille fotball med venner etter skolen. Utenfor stuene har enhetene hver sin balkong, hvor den øverste overbygger den ved 1. etasje. Balkongene måler ca. 12 kvm, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Nede har uteplassen flislagt dekke og trapp til den store hagen.

### **Beliggenhet**

Tomannsboligen ligger i et sentralt og barnevennlig område på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Plassert like utenfor sentrum er det kort vei til togstasjon, barnehager, matbutikker, spisesteder og skoler for alle trinn. Sentrum kan by på et veldrevet og populært bibliotek, flere treningssentre, nisjebutikker og et lite kjøpesenter.

I sentrum finner du også utgangs stasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. I tillegg er det mange som har som tradisjon å være med på de trivelige «julekjøringene» på søndager i desember. Tertitten har et godt samarbeid med biblioteket og lager blant annet Harry Potter kvelder med damplokomotivkjøring.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF har et godt aktivitetstilbud innen ski, allidrett, fotball, håndball og svømming. I tillegg er det både bueskyting og egen gruppe for tennis. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For friluftinteresserte er det flotte

turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Sørumsand IF har også en egen tur- og friluftsguppe som har stått for Varsjøtrimmen siden 1980 - et meget populært skogstur-arrangement.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Extra Sørumsand, som alle ligger i kort gangavstand. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innenfor rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Heggedalsveien er nærmeste holdeplass - rett utenfor døren. Fra boligen er det ca. 900 meter til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 15 min til Lillestrøm og 30 min til Oslo. Med bil tar det ca. 16 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 35 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 2,1 kilometer til Sørumsand barneskole. For elever i ungdomstrinnene tar det ca. 600 meter til Bingsfoss ungdomsskole. Sørumsand videregående skole ligger ca 1 kilometer fra boligen. Kommunen har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1953 med påbygg fra 1964. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Panel(bordet) undertak. Synlig flis og isolasjonsmatter som isolering. Konstruksjonen er fra 1953 og 1964. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Malt

terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2010 Bygningen har teak hovedytterdør. Etablert balkong utgang fra stue i 1 og 2 etasje. Trekonstruksjon etablert på søyler, bjelker og tregulv.

**Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - 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.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det ble oppdaget fukt rundt pipe inne på kryploft. Se øvrig under takkonstruksjon for vurdering.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Dører

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

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Utvendig - Dører - 3

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Høyden er under datidens krav til høyde som er minimum 90 cm. Betongplate i 1 etasje som er bæringen for begge balkonger.

- Innvendig - Overflater

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



- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er målt i stue, kjøkken og soverom i begge etasjer. Her var det avvik på ca 16 mm på avstander over 2 meter.

- Innvendig - Radon

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Kaminer av denne typen med tanke på alder er lite effektive med tanke på utnyttelse av brensel og varme. Det kan forekomme sprekker inne i kaminen som ikke er synlig.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er nyere overskap. Øvrig innredning er gammel og fremstår som noe slitt.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Avtrekket er avsluttet oppe på kaldtloft.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Avtrekket er avsluttet oppe på kaldtloft.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon på våtrom. Avtrekk fra kjøkkenvifter er avsluttet på kaldtloft og er ikke ført ut over tak.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral - 2

Avvik: • Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke dokumentert hva som er gjort av service på anlegget.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

Det må foretas utbedringer på anlegget med tanke på funksjon, hvis disse skal kobles til igjen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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

Det er opplyst i tilsynsrapporten at el-anlegget bør oppgraderes med tanke på alder og helhetsvurdering av anlegget. Tilsynet hadde ikke tilgang til hovedinntaket som er på loft. Hovedinntaket er gammelt med skrusikringer påvist av undertegnede.

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?

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det ble foretatt tilsyn i 2022.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er synlig sprekker i grunnmur under entre i 1 etasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate

tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det opplyses at tanken er tom men ikke kontrollert eller tømt helt.

**Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:**

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Yttertaket har nedbøying.

Det er fuktig i treverk rundt pipe. Det er synlig noe muggsopp på papp og ventilasjonskanal fra kjøkkenvifte er avsluttet oppe på loftet. Synlig noe muselort. Det er synlig noe nedbøying i del av taket på balkongsiden.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Innvendig - Rom Under Terreng

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

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

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er synlig utetthet i sveiseskjøt på gulvbelegg ved sluk. Det er gammel jernsluk fra byggeår og belegg er ikke klemmt med klemring til sluket for en tett løsning.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

• Det er irr på rør.

Det mangler påvisning av stoppekran.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Nei

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

Ja Brannslukningsapparat må kjøpes inn.

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

Ja Røykvarslere må etableres.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**



Dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, 2 ganger, bad, stue, kjøkken, 4 soverom og bod.

2. etasje: 2 ganger, bad, stue, kjøkken, 4 soverom og kott.

Kjeller: Trapperom, teknisk rom og 8 boder.

### **Boenhet 1 - 1. etasje**

Velkommen inn i en hel tomannsbolig med stort potensial for de nye eierne. Inngangen er felles, via en overbygd ytterdør med belysning og ringeklokke. Vel inne har boligen en liten entré, tilknyttet en felles trappegang. Tilknyttet gangen disponerer enhet 1 en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Kjøkkenet har gråmalte vegger og nyere 1-stavs laminatgulv. Innredningen er enkel, med profilerte underskap, glatte overskap, benkeplate og dobbel oppvaskkum i stål. Hvitevarene består av komfyr, oppvaskmaskin og en side by side kjøl/frys. Beige fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut.

Stuen er pen og romslig, der vinduer i tre retninger slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Med både vedkamin og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Gulvet er det samme som på kjøkkenet, kombinert med hvitmalte panelplater og flater malt i en mørk grønnfarge. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

Badet er innredet med flislagt gulv og våtromsplater på veggene. En panelovn er montert, og badet har toalett og dusjkabinett. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, matchende veggskap og et speil med belysning.

Enheten har fire romslige soverom for god fleksibilitet. To av rommene er innredet med garderobeskap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i en felles kjeller. Kjelleretasjen består av åtte boder og et teknisk rom.

### **Boenhet 2 - 2. etasje**

Enheten i 2. etasje har tilnærmet lik planløsning som boenheten i 1. etasje. Øverst i trappeløpet tilfører en varmepumpe jevn og behagelig varme.

På kjøkkenet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda. Innredningen har glatte eikefronter, benkeplate og dobbel oppvaskkum i stål. Over benken er det mørkerøde fliser med noe dekor, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator med belysning.

Hvitevarene består av komfyr og kjøleskap.

Stuen er trivelig, med laminatgulv og fint lysinnslipp. Rommet får lys fra tre sider, og en glassdør fører ut til balkongen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedkamin og nyere varmepumpe. Rommet er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

Badet har gulvbelegg, panelovn og våtromsplater. På badet er det toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap, veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten.

Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og det ene rommet benyttes i dag som tv-stue.

### **Standard**

Kort fortalt

- Hel tomannsbolig over tre plan.
- To boenheter i hver sin etasje.
- Kjeller med mye lagringsplass.
- Kan generere gode leieinntekter.
- Sentrumsnær beliggenhet
- Gangavstand til tog, butikker og skoler
- Gårdsplass og eldre garasje.
- Balkonger i begge etasjer.
- 1,5 mål tomt med stor hage.
- Tilnærmet like planløsninger.
- Kjøkken med godt potensial.
- Romslig stue m/fint lysinnslipp.
- Vedkamin og varmepumpe.
- Varmepumpene er fra 2020.
- Eldre bad med dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin oppe.
- Fire soverom i begge boenheter/etasjer.
- Teknisk rom og 8 kjellerboder.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På enden av tomten har boligen en frittstående garasje med enkle treporter. Garasjen har dårlig standard og trenger betydelig oppgradering for å kunne brukes videre. Ved inngangen til huset gir en gruslagt gårdsplass gode parkeringsmuligheter.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er elektrisk, via panelovner på badene og tre varmepumper fra 2020. Varmepumpene er plassert øverst i trappen og i hver sin stue. For vedfyring er det kaminer i begge stuen.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 900 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 381

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer (årsprognose for 2025):

Mat/restavfall 140 liter: kr 4920,00

Feie- og tilsynsgebyr: kr 556,00

Fast gebyr avløp bolig: kr 1447,16

A-konto avløpsgebyr: kr 8457,65

Totalt: kr 15380,81

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 741 422

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 965 686

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligverdikalkulator. Se skatteetatens nettside for ytterligere informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

### **Andre utgifter**

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

### **Info vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk - Blaker vannverk. Vanngebyr etter vannverkets satser.

Utdrag fra Blaker Vannverk sin hjemmeside:

Beregning uten vannmåler pr. enhet:

Fastgebyr pr. år: kr 1 840 inkl. mva.

Variabelt gebyr: kr 460 inkl. mva.

Det betales ett fastgebyr pr. boenhet. Hus med hybelleilighet betaler for to boenheter. Det betales ett variabelt gebyr pr. person. Antall personer hentes fra Folkeregisteret. Dette er den normale beregningsmåten for abonnenter i Blaker Vannverk, og brukes selv om husstanden har installert vannmåler for beregning av avløpet. Vanngebyret faktureres med en halvdel i mars og en halvdel i september.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 324, bruksnummer 63 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:

3205/324/63:

15.09.1972 - Dokumentnr: 5213 - Bestemmelse om veg



Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:173

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:324 Bnr:174

14.02.1950 - Dokumentnr: 458 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:324 Bnr:9

22.06.1972 - Dokumentnr: 3425 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:324 Bnr:173

22.06.1972 - Dokumentnr: 3426 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:324 Bnr:174

01.01.2020 - Dokumentnr: 200143 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:124 Bnr:63

01.01.2024 - Dokumentnr: 268743 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:324 Bnr:63

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg datert 03.07.1962, samt byggetillatelse for fasadeendring datert 22.04.1981. Det foreligger byggetegninger ifbm disse byggetillatelsene, datert 21.06.1962 for tilbygget og datert 10.04.1981 for fasadeendringen.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Blaker vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

I henhold til kart fra Lillestrøm kommune ligger deler av eiendommen innenfor rød og gul støysone langs Haldenveien.

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.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

148 850 (Omkostninger totalt)

164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 148 850

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 23 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 40 000,-. Utleggene omfatter gebyr for betalingsutsettelse, kommunale opplysninger, markedsplan, søk eiendomsregister og elektronisk signering, tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, 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

### **Ansvarlig megler bistår av**

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

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

20.11.2025















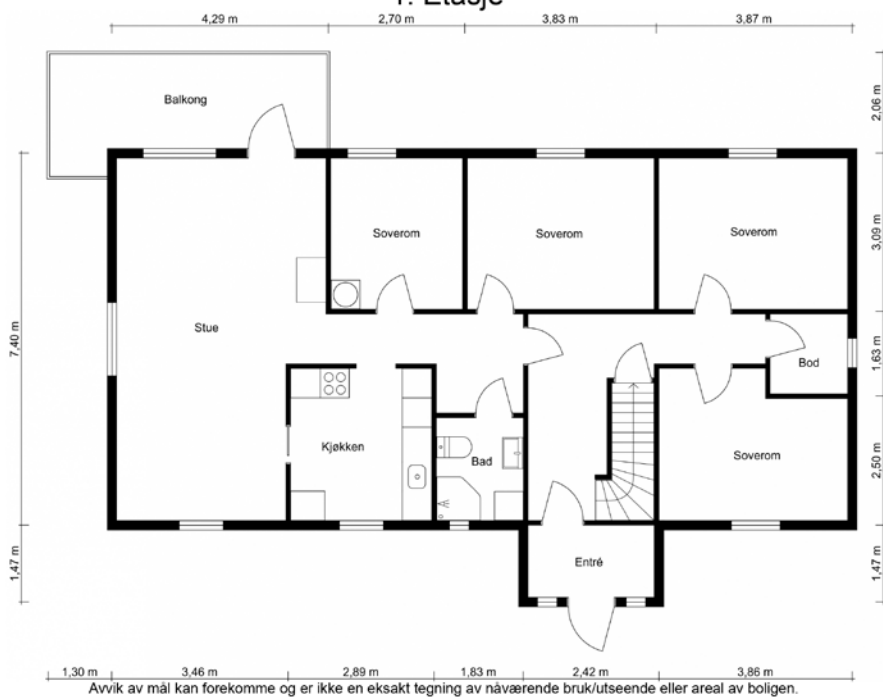




Inngangen er felles, via en overbygd ytterdør med belysning



## Heggedalsveien 1 1. Etasje



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





























## Heggedalsveien 1



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

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



























På kjøkkenet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass, perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånda.







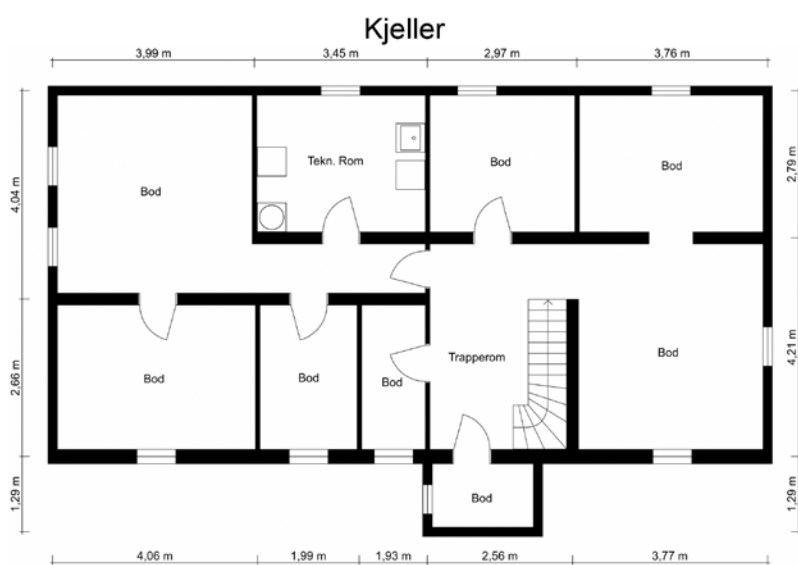








## Heggedalsveien 1



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Fra Sørumsand stasjon går det ofte tog både i retning Oslo og Kongsvinger, og det er et godt utvalg bussruter i kommunen for øvrig



Sørumsand sentrum





Butikker i Sørumsand sentrum



Butikker i Sørumsand sentrum





Sørumsand ligger idyllisk til ved Glomma med mange fine tuområder



Turstier langs Glomma





Kuserudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg



Det er skoler i alle trinn på Sørumsand



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Heggedalsveien 1, 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 324, bnr. 63

**Markedsverdi**

**5 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m<sup>2</sup> BRA-i: 338 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 18925-1840

Referansenummer: EG8097

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Hans Terje Asak



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig er oppført etter byggesøknad fra 1953 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort påbygg 1964 og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1949 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift, er dette oppgitt i rapporten.

Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak teknet med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese

## Tomannsbolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Panel(bordet) undertak. Synlig flis og isolasjonsmatter som isolering.

Konstruksjonen er fra 1953 og 1964.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2010

Bygningen har teak hovedytterdør.

Etablert balkong utgang fra stue i 1 og 2 etasje. Trekonstruksjon etablert på søyler, bjelker og tregulv.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, teppe og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og betong i 1 etasje.

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

Boligen har mursteinspipe og kamin.

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner av mur/betong.

Boligen har malt tretrapp med beleg i trinn.

Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er våtromplater på vegger og fliser på gulv. Styrt mekanisk vifte.

Oppvarming via panelovn. Det er toalett, dusjkabinett og innredning med servant, speil og belysning.

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

#### Bad

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert innredning med servant, speil og belysning. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Etablert våtromsplater på vegger og beleg på gulv.

Malt tak. Naturlig ventilasjon. Panelovn for oppvarming.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap og komfyr. Skapseksjonene er gamle fra ca 1970-tallet. Det er skiftet eik dør og skuffefronter i nyere tid. Etablert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert 2 varmpumper i 2 etasje og en i 1 etasje.

Det er installert oljefyr, denne er kun i drift med el-kolbe.

Varmvann blir produsert via el-kjele i kjeller. Alder når oljefyr ble koblet på med elkolbe er ikke kjent.

Radiatorer er koblet fra og virker ikke.

Sikringsskap med skru og automatsikringer. 2 Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1953 og 64.

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt betongdekke.

Skrående tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er opplyst å være fra 2021.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og alder for denne er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble lagt nye avløpsrør innvendig i støpt dekke i kjeller og ut til offentlig nett.



## Beskrivelse av eiendommen

Hovedvannledning som er lagt etter byggeår er kun fra huset og ut til offentlig nett, denne er øvrig over 25 år gammel.  
Det er oljetank i glassfiber. Alder er ikke kjent, bare at denne er byttet ut etter byggeår.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 393 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 338 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 900 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

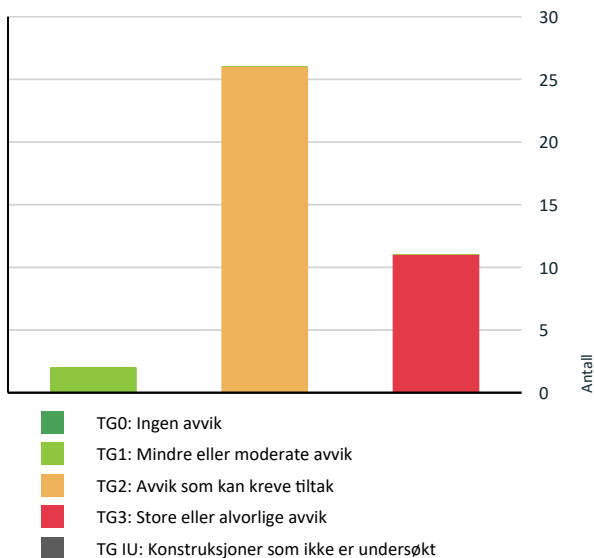
### Tomannsbolig

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

Tegninger og godkjenning av disse er fremlagt.

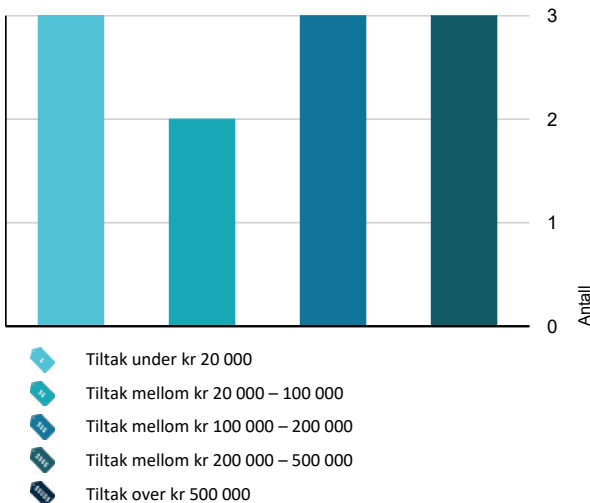
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på ca  
opplysninger fra grunnbokutskrift.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

| År   | Byggeår | Beskrivelse                                    |
|------|---------|------------------------------------------------|
| 1964 | Tilbygg | Boligen er forlenget og bygget på i 3 etasjer. |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

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

Frostsprenning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Det kan oppstå lekkasjer ved gamle undertak med underlagstekking ved at papp sprekker i skjøter og lignende.



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det ble oppdaget fukt rundt pipe inne på kryp loft. Se øvrig under takkonstruksjon for vurdering.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

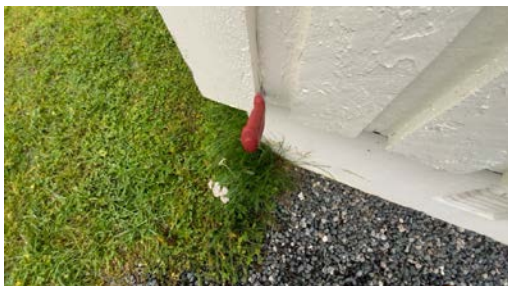
## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Panel(bordet) undertak. Synlig flis og isolasjonsmatter som isolering. Konstruksjonen er fra 1953 og 1964.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Det er fuktig i treverk rundt pipe. Det er synlig noe muggsopp på papp og ventilasjonskanal fra kjøkkenvifte er avsluttet oppe på loftet. Synlig noe muselort. Det er synlig noe nedbøying i del av taket på balkongsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det var ikke synlig skade eller oppsprekking av underliggende takbjelker på loft. Årsak til nedbøying kan være at bjelker ikke er montert jevnt med øvrig tak da det ble bygget på eller at lekter og sløyfer under taksteinen er ødelagt. Nærmere undersøkelser anbefales då dette kan få større konsekvenser ved at bjelker svikter og taket kan kollapse ved stor snølast tyngde over tid.

Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Det er synlig noe nedbøying av yttre del av taket i dette området.

## TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Døren har redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

## TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fagmessig tetting mellom dør og vegg må utføres. Utett overgang mellom dør og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



## TG 2 Dører - 3

Bygningen har teak hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra stue i 1 og 2 etasje. Trekonstruksjon etablert på søyler, bjelker og tregulv.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Høyden er under datidens krav til høyde som er minimum 90 cm. Betongplate i 1 etasje som er bæringen for begge balkonger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved lav høyde på rekkverk øker risikoen for fallulykker betydelig, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det er synlig at betongplate er noe dårlig vedlikeholdt og stedvis er det synlig noe åpen rusten armering, noe som reduserer bæringsevnen.

Armering og øvrig betongplate må renoveres for å unngå ytterligere rust av armering.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og betong i 1 etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt i stue, kjøkken og soverom i begge etasjer. Her var det avvik på ca 16 mm på avstander over 2 meter.

### 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.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin.

### Vurdering av avvik:

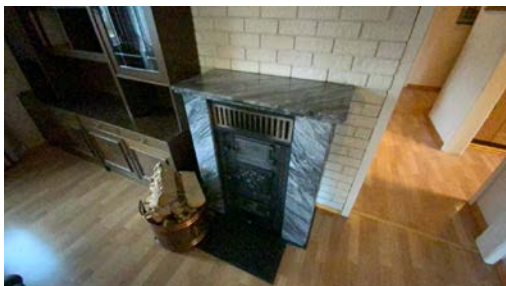
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kaminer av denne typen med tanke på alder er lite effektive med tanke på utnyttelse av brensel og varme. Det kan forekomme sprekker inne i kaminen som ikke er synlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kaminer bør byttes mot mer varmeeffektive ovner. Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner av



# Tilstandsrapport

mur/betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

## 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 er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da veggene ikke er dekket til med utført vegg eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegg, slik at konstruksjonen får puste. Konstruksjonen fungerer med dagens bruk for enkel lagring og god ventilering av rom. Der det er enkle trekker mellom 2 boder bør dette fjernes for å unngå sopp og råteutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for små barn.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er våtromplater på vegger og fliser på gulv. Styr mekanisk vifte. Oppvarming via panelovn. Det er toalett, dusjkabinett og innredning med servant, speil og belysning.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### 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.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå større fuktskader. Kabinett erstatter ikke alder på membran og datidens kvalitet på denne ut fra byggeår. Ved fjerning av kabinett vil det oppstå lekkasjer og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

#### Konsekvens/tiltak

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

Se øvrig vurdering av badets tilstand for konsekvens og tilstand

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell



# Tilstandsrapport

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert innredning med servant, speil og belysning. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Etablert våtromsplater på vegger og belegget på gulv. Malt tak. Naturlig ventilasjon. Panelovn for oppvarming.

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er synlig utetthet i sveiseskjøt på gulvbelegg ved sluk. Det er gammel jernsluk fra byggeår og belegget er ikke klemt med klemring til sluket for en tett løsning.

## 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.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå større fuktskader. Kabinett erstatter ikke alder på membran og datidens kvalitet på denne ut fra byggeår. Ved fjerning av kabinett vil det oppstå lekkasjer og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se øvrig vurdering av badets tilstand for konsekvens og tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Utette overganger mellom belegg og rør.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

1 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

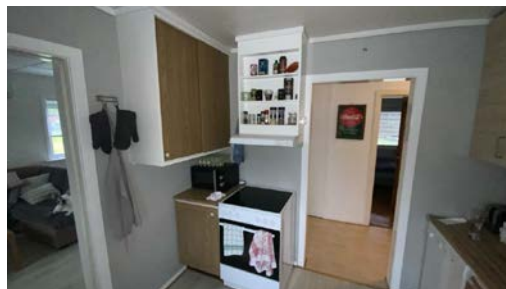
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er nyere overskap. Øvrig innredning er gammel og fremstår som noe slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskiftning for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er avsluttet oppe på kaldtloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmluft fra vifte opp i kaldt loft fører til kondens og fuktskader.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

2 etasje. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap og komfyr. Skapseksjonene er gamle fra ca 1970-tallet. Det er skiftet eik dør og skuffefronter i nyere tid. Etablert komfyrvakt.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekket er avsluttet oppe på kaldtloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Varmluft fra vifte opp i kaldt loft fører til kondens og fuktskader. Se øvrig vurdering av ventilasjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.

Det mangler påvisning av stoppekran.

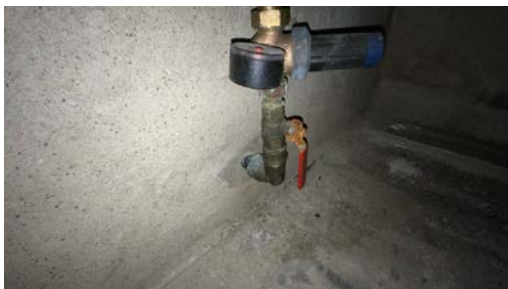
#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen. Stoppekran må merkes, slik at det fremgår hvilken kran dette er for de som skal stenge denne ved lekkasje eller andre sammenhenger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon på våtrom. Avtrekk fra kjøkkenvifter er avsluttet på kaldtloft og er ikke ført ut over tak.

### Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonskanal må føres ut over tak for å unngå varmluft inne i takkonstruksjonen. Dette kan føre til kondens og fuktskader. Det bør etableres flere ventiler for å øke luftutskiftningen og forbedre innneklimaet. For å oppfylle kravene til ventilasjon fra oppføringstidspunktet, anbefales det også å ha åpninger mellom terskel og dørbblad på alle dører, slik at gjennomluftingen blir bedre ved naturlig ventilasjon. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper i 2 etasje og en i 1 etasje.

Årstill: 2020

Kilde: Rekvirent



## TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert oljefyr, denne er kun i drift med el-kolbe.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann blir produsert via el-kjele i kjeller. Alder når oljefyr ble koblet på med elkolbe er ikke kjent.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke dokumentert hva som er gjort av service på anlegget.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en gjennomgang av el-kjele

## Vannbåren varme

Radiatorer er koblet fra og virker ikke.

## Vurdering av avvik:

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

Det må foretas utbedringer på anlegget med tanke på funksjon, hvis disse skal kobles til igjen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele anlegget må renoveres for tiltenkt funksjon ved tilkobling av radiatorer.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skru og automatsikringer. 2 Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

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

Det er opplyst i tilsynsrapporten at el-anlegget bør oppgraderes med tanke på alder og helhetsvurdering av anlegget. Tilsynet hadde ikke tilgang



# Tilstandsrapport

til hovedinntaket som er på loft. Hovedinntaket er gammelt med skrusikringer påvist av undertegnede.

## 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?

**Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.**

## Generell kommentar

Det ble foretatt tilsyn i 2022.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



## TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

**Nei**

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

**Ja Brannslukningsapparat må kjøpes inn.**

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

**Ja Røykvarslere må etableres.**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1953 og 64.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dreneringen bør vurderes nærmere, og det må påregnes behov for redrenering over tid for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjeller. Dagens dreneringsløsning er av eldre type og kan være tilgrodd eller tett, noe som øker risikoen for fuktinntrengning, kapillært oppsug og skader på kjeller og grunnmur ved endret bruk eller økt fuktbelastning. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden, og tiltak bør iverksettes dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Støpt betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig sprekker i grunnmur under entre i 1 etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere skader og fuktinntrengning. Dersom sprekken oppstår igjen etter utbedring, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell bevegelse i grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for konstruksjonsskader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Som tiltak bør foretas justeringer der tomten heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og alder for denne er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det ble lagt nye avløpsrør innvendig i kjeller og ut til offentlig nett. Hovedvannledning som er lagt etter byggeår er kun fra huset og ut til offentlig nett, denne er øvrig over 25 år gammel.

### Vurdering av avvik:

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

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak

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

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Alder er derfor en indikasjon om tilstanden på rørene.

## TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Alder er ikke kjent, bare at denne er byttet ut etter byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det opplyses at tanken er tom men ikke kontrollert eller tømt helt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hvilke krav og tiltak som gjelder for sanering av oljetanken, da regelverket kan variere fra kommune til kommune. Manglende sanering og dokumentasjon medfører risiko for forurensning og kan medføre pålegg fra myndighetene. Som eier er du ansvarlig for å forhindre forurensning og følge gjeldende forskrifter.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i murverk med støpt, flatt tak. Pusset fasader. Enkle treporter. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**338 m<sup>2</sup>/338 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Entré, 4 Trapperom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 7 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, Kott, TV-stue, Teknisk rom, 8 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 55 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 900 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**5 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 900 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Bekkedroga 11 ,1920 SØRUMSAND<br>176 m <sup>2</sup> 1958 5 sov | 13-04-2021 | 4 690 000 | <b>4 500 000</b> |           | 4 500 000 | <b>25 568</b>       |
| 2 Strandveien 2 ,1920 SØRUMSAND<br>278 m <sup>2</sup> 1959 8 sov | 29-08-2021 | 6 650 000 | <b>7 100 000</b> |           | 7 100 000 | <b>25 540</b>       |
| 3 Haglundveien 7B ,1925 BLAKER<br>245 m <sup>2</sup> 2003 6 sov  | 26-01-2022 | 5 600 000 | <b>6 000 000</b> |           | 6 000 000 | <b>24 490</b>       |
| 4 Blakerveien 368 ,1925 BLAKER<br>276 m <sup>2</sup> 1962 4 sov  | 15-05-2022 | 5 900 000 | <b>5 550 000</b> |           | 5 550 000 | <b>20 109</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter                     | Kr.        | 16 800        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>17 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 9 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 5 320 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>4 600 000</b> |

#### Garasje

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

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 600 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 300 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

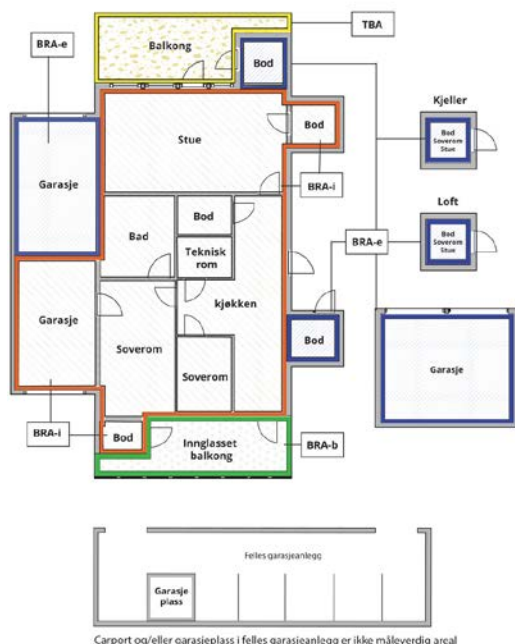
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 116                        |                             |                            | 116 | 12                              |
| 2.Etasje       | 112                        |                             |                            | 112 | 12                              |
| Kjeller        | 110                        |                             |                            | 110 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>338</b>                 |                             |                            |     | <b>24</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>338</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, trapperom, trapperom 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, kott |                             |                            |
| 2.Etasje | Trapperom, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad                           |                             |                            |
| Kjeller  | Trapperom, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8                            |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger og godkjenning av disse er fremlagt.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 55                          |                            | 55  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>55</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>55</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 234        | 104        |
| Garasje      | 0          | 55         |

#### Kommentar

Tomannsbolig

Boder og teknisk rom er benevnt som S-rom i kjeller. Bod og kott er benevnt som S-rom i 1 etasje.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 30.10.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|            | Hans Terje Asak     | Rekvirent     |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3205 LILLESTRØM | 324  | 63   |      | 0    | 1552.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Heggedalsveien 1

#### Hjemmelshaver

Heggedal Arna Kristine, Heggedal Eva Bo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Horisontaldelt tomannsbolig med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger i nærhet til busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningssenter og andre fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt gårdsplass. Etablert garasje på enden av tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

### Selskap

Ikke opplyst

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      | Dødsbo                                               | Finnes ikke |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                    |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift        |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                  |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart          |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.11.2025 |           |
| 2       | 10.11.2025 |           |
| 3       | 17.11.2025 |           |
| 4       | 17.11.2025 |           |
| 5       | 19.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EG8097>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Sørumsand                                                                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1106250236                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Hans Terje Asak                                                                                         |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Heggedalsveien 1                                                                                        |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| SØRUMSAND                                                                                               | 1920   |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Arna Kristine Heggedal og Eva Heggedal                                                                  |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Hans Terje Asak                                                                                         |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1106250236

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hans Terje Asak | 4aef8cedab2737180c643<br>56b3f11cdf6753ce233 | 19.09.2025<br>08:37:00 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1106250236

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



Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/324/63/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

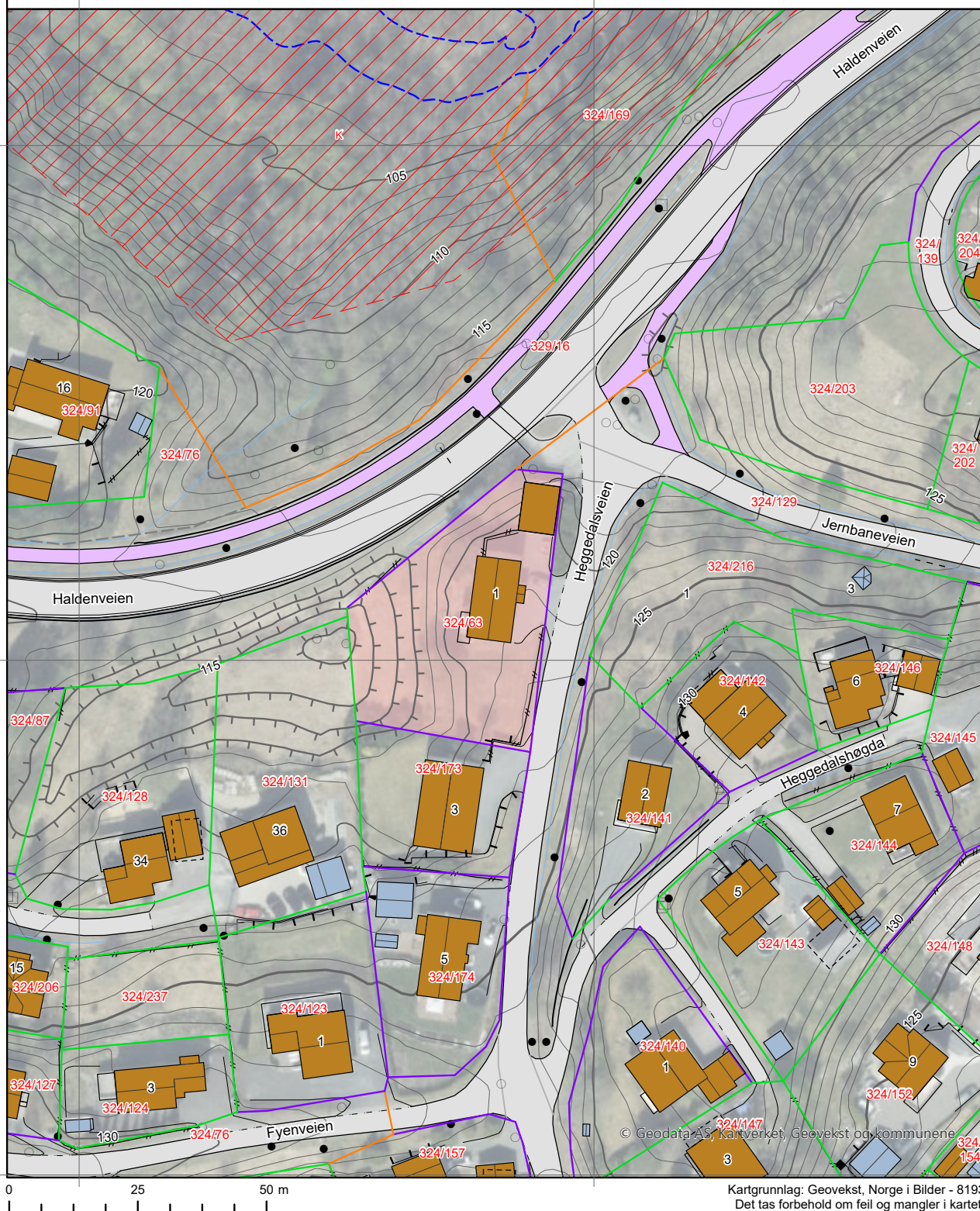
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 18.9.2025

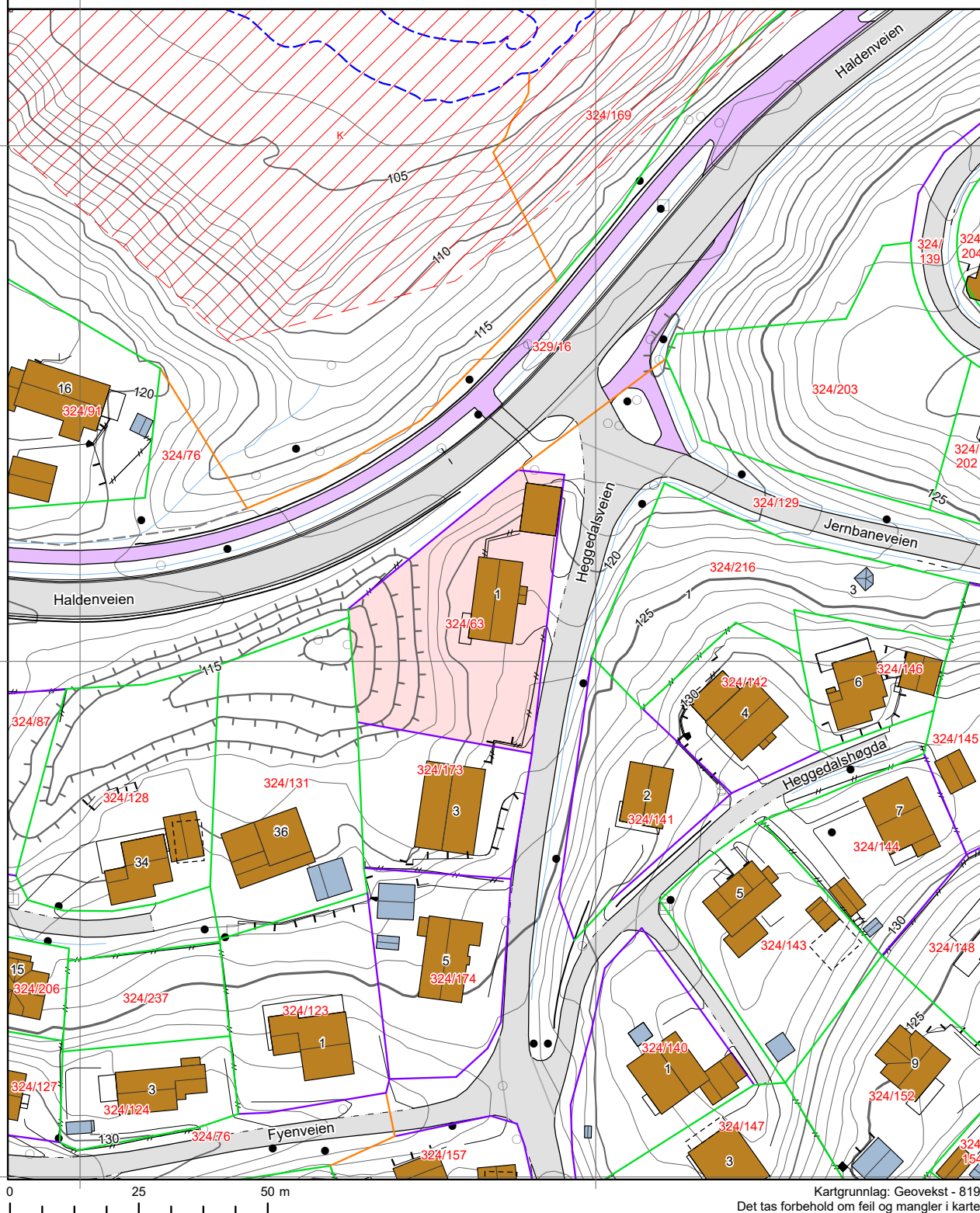


Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/324/63/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |                              |         |              |
|---|------------------------------|---------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet    | - - - - | Vannkant     |
| — | Mindre nøyaktig              | - - - - | Vegkant      |
| — | Lite nøyaktig                | .....   | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | .....   | Teigdelelin  |
| — | Omtvistet grense             | .....   | Punktfeste   |

Målestokk 1:1000  
Dato: 18.9.2025



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



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkø                          |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



# Nabolagsprofil

Heggedalsveien 1 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Heggedalsveien<br>Linje 365        | 1 min<br>0.1 km  |
| Sørumsand stasjon<br>Linje F1, R14 | 12 min<br>1.1 km |
| Oslo Gardermoen                    | 29 min           |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Sørumsand skole (1-7 kl.)<br>536 elever, 27 klasser         | 4 min<br>2 km    |
| Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)<br>412 elever, 18 klasser | 9 min<br>0.8 km  |
| Sørumsand videregående skole<br>523 elever, 36 klasser      | 13 min<br>1.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrøm... | 6 min  |
| Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ... | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

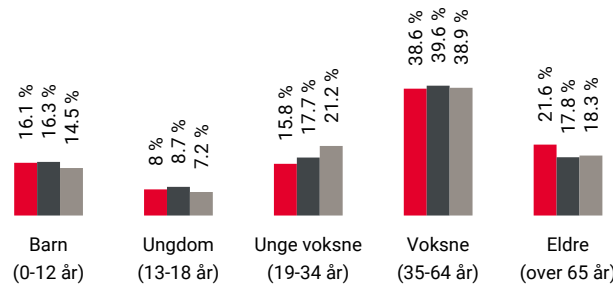
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Idrettsparken barnehage (1-5 år)<br>89 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Sørumsand barnehage (1-5 år)<br>111 barn    | 20 min<br>1.8 km |
| Sennerud Fus barnehage (0-5 år)<br>51 barn  | 5 min<br>2.3 km  |

## Dagligvare

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Kiwi Sørumsand      | 8 min |
| Rema 1000 Sørumsand | 8 min |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## 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

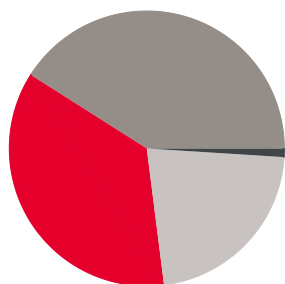
⚽ Fyn vel - ballplass - Sørumsand 2 min 🚶  
Ballspill 0.2 km

⚽ Fyensfeltet balløkke 2 min 🚶  
Ballspill 0.2 km

🚴 Spenst Sørumsand 7 min 🚶

🚴 Trento Sørumsand 10 min 🚶

## Boligmasse



36% enebolig  
1% rekkehus  
41% blokk  
22% annet

## Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

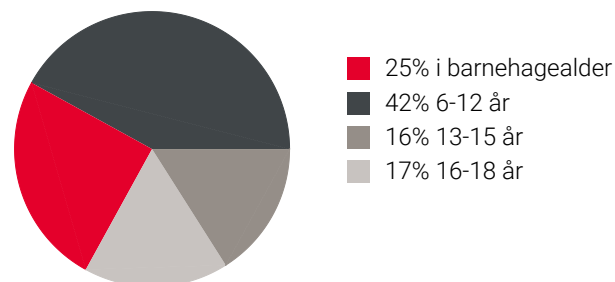
10 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

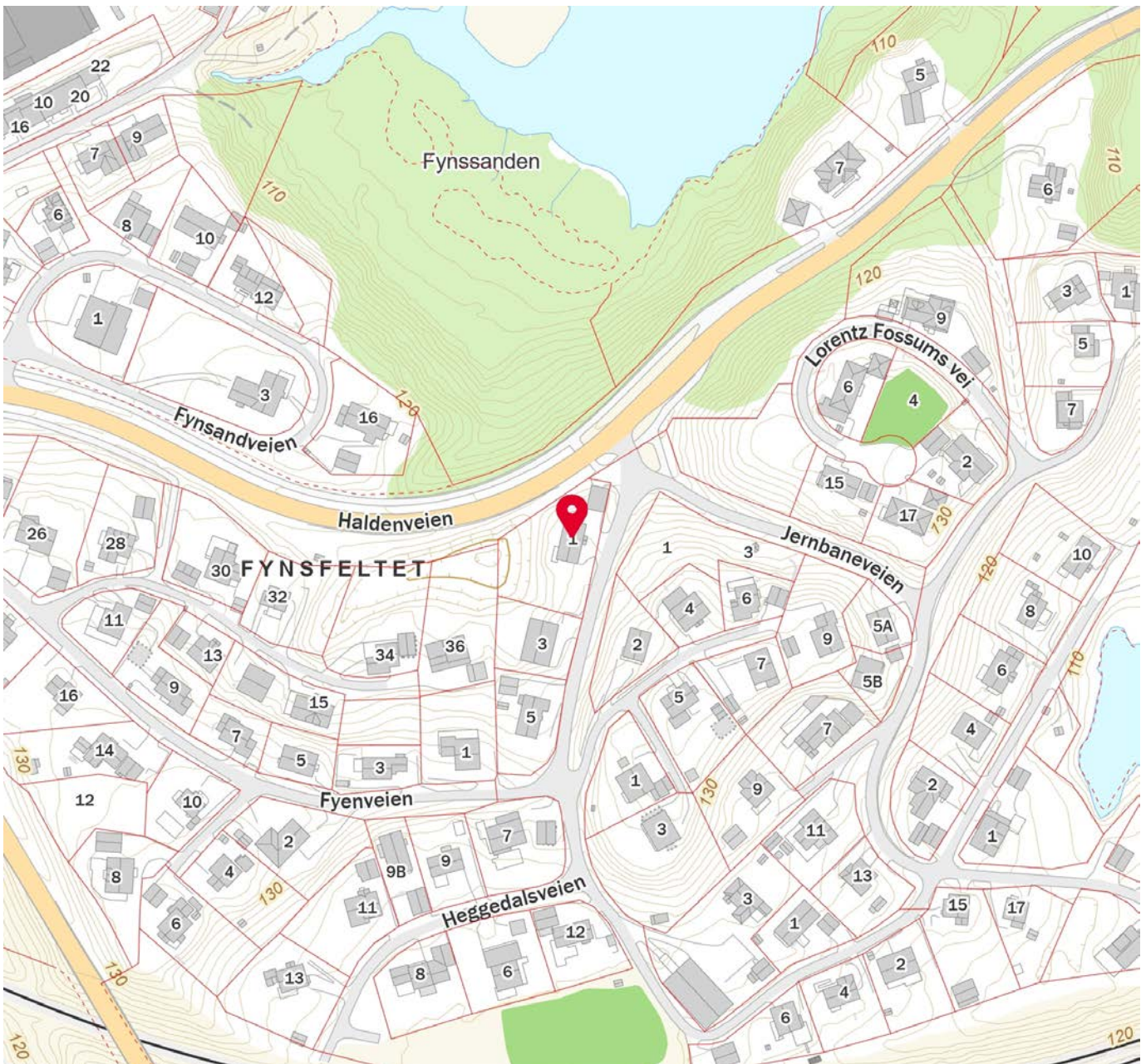


0% 43%

Vestby/Kuskerud  
Sørumsand  
Norge

## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Heggedalsveien 1  
1920 SØRUMSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Espen Skjermo Slorafoss

**Oppdragsnummer:**

**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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre