



aktiv.

Turbinveien 49, 1920 SØRUMSAND

**Sentral og stor familiebolig.
Vannbåren gulvvarme, basseng,
dobbelgarasje, 6 soverom, 3 bad
og flere stuer.**



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

Ditt nye hjem?

Velkommen til Turbinveien 49 - En stor, fleksibel og innholdsrik enebolig over tre plan. Med tre bad, fire stuer og seks soverom egner boligen seg utmerket for familier. Her bor man rolig, men sentralt, i gangavstand til tog, skoler, butikker og idrettsanlegg. Feltet grenser til store åkre, og plasseringen gir fin utsikt. Tomten er over ett mål, der ulike soner inkluderer et deilig svømmebasseng og en herlig terrasse på over 100 kvm. Barnevennlig i blindvei!

Tre stuer gir god fleksibilitet i 1. etasje - en med koselig hjørnepeis. Boligen har et flott kjøkken fra 2022, med barløsning, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. Videre er det vaskerom med egen utgang, og kjelleren er innredet med bad, stue og kjøkken. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje med lagringsloft.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 600 000,-	Tomtstr.:	1067.3 kvm
Omkostn.:	Kr 216 390,-	Soverom:	6
Total ink omk.:	Kr 8 816 390,-	Antall rom:	10
Selger:	Gro	Gnr./bnr.	Gnr. 241, bnr. 593
Bjerkomp-Andersen	Per	Oppdragsnr.:	1106260005
Bjerkomp-Andersen			
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2004		
BRA-i/BRA Total	361/408 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	111
Eiendomsgrenser kart	117
Ledningskart	120
Midlertidig brukstillatelse	121
Originale tegninger enebolig	122
Originale tegninger garasje	126
Originale tegninger levegg	127
Tillatelse til levegg	130
Erklæring med tillatelse til levegg nær tomtegrense	132
Erklæring - avtale om kloakk	136
Tinglyst avtale om fremføring av avløpsledning/strøm. ...	137
Energiattest	140
Nabolagsprofil	145
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 361 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 408 kvm

TBA: 120 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 128 kvm Trapperom, gang, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom, teknisk rom, 2 uinnredet kjellerrom og 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 133 kvm Entré, hall m/trapp, stue, spisestue, tv- stue, kjøkken, toalettrom, kjølerom, soverom og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 100 kvm Trapperom, toalettrom, 2 bad og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje.

Ikke målbare arealer

Garasje - Hems: Ikke målverdig areal 28 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger - Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er endret på bruk av rom i kjeller. Opprinnelig vaskerom i

kjeller er kjøkken og bod er innredet som soverom. Opprinnelig bad i kjeller er ikke ferdigstilt og brukes som bod. Det fremkommer ikke at bruksendringen er søkt og godkjent av kommunen.

Byggetegninger - Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1067.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehage og fritidsaktiviteter. Samtidig oppleves området sentralt, med gangavstand til butikker, togstasjon og spisesteder. Boligfeltet grenser til store åkre, og plasseringen gir en åpen og fri følelse med landlig utsikt. Tomten er over ett mål, opparbeidet med busker, gressplen og diverse beplantning.

Hagen rammes fint inn av en velstelt hekk, og hekken deler uteområdet inn i ulike soner. I hagen er det blant annet en koselig dam, prydbusker, bærbusker og frukttær. En flaggstang understreker idyllen, og til glede for de minste har hagen en liten dukkestue med tilhørende lekestativ. På inngangssiden finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Stuen forlenges av en herlig terrasse, hvor høydepunktet må sies å være et deilig svømmebasseng - flott skjermet av hekken.

Terrassen går over flere nivåer, med et samlet areal på rundt 120 kvm. Belysning er montert, og uteplassen har nydelig utsikt. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og terrassen innbyr til rolige morgenstunder så vel som store, sosiale sammenkomster. Varme dager nytes også på en koselig balkong utenfor et av soverommene i 2. etasje. Utsikten er god, og her finner man enkelt roen i en hektisk hverdag.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt, men fredelig og barnevennlig område på Sørumsand i Lillestrøm kommune. På Sørumsand er det skoler for alle trinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt rikelig med gode fasiliteter og servicetilbud. Sørumsand har mye å by på for alle uansett alder, og her er det både et meget godt bibliotek, flere treningssentre, et lite kjøpesenter og flere nisjebutikker, i tillegg til et godt utvalg kafeer, restauranter og spisesteder.

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 både lekeplass, fotballbane, skøytebane og idrettshall.

Sørumsand IF har et godt aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. I tillegg er det både bueskyting og egen gruppe for tennis. Ved idrettshallen er det populært skateanlegg og et eget anlegg for sandvolleyball. På Sørumsand finner du også 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 også blant annet Harry Potter kvelder med damplokomotivkjøring. For friluftsjentene 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 den populære Varsjøtrimmen siden 1980 - et meget populært felles skogstur-arrangement.

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sørumsand stasjon, som ligger ca. 10 min unna til fots. Toget bruker ca. 15 min fra Sørumsand til Lillestrøm og ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 16 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

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

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekket med takstein med takopplett (Halvvalm form). Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av sprøytebetong med støpt dekke mot grunnforhold.

Taktekkingen er av betongtakstein og fra byggeår. Nedløp og beslag av metall og fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberplater som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte takvinduer av tre med 2-lags glass. Bygningen har malte kjeller trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Det er etablert balkong utgang fra soverom. Etablert balkong over karnapp som stikker ut i 1 etasje. Trekonstruksjon. Det er etablert synlig trespaltegulv. Terrasseplattning utgang fra stue i tre. Dreneringen er fra 2004.

Eiers opplysning. I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen. Det opplyses om at det er stålkår konstruksjon. Det er pumpeanlegg ute ved bassenget. Det er gjort service av anlegget ved egeninnsats.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Det er synlig noe mose på taksteinen der snøen er smeltet på karnapptak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er bygget opp av typen sperrekonstruksjon av tre. Det er fiberplater som undertak. Det er noe dårlig luftespalte mellom isolasjon og fiberplater i skrående del av takkonstruksjon og ut mot takutstikk.

Det er fukt i fiberplater i og rundt gradrenne.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer er 22 år gamle.

- Utvendig - Vinduer - 3

Avvik: Det er avvik:

Lyskasser ute er av tre og fremstår med noe slitasje. Dybde under kjellervindu mellom terreng og vindu skal være minimum 15 cm.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vinduene er 22 år gamle.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Terrassedør, vaskeromsdør og balkongdør fra byggeår.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Innvendig - Overflater

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

Det er synlig noe riper og hakk stedvis på gulvoverflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv i 2 etasje.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Innebygget sistene i vegg er ikke lekkasjesikker.

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

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

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

Levetid | Smøremembran vegger over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Våtrom - 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlig noe riss i servant.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

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

Det er panelplater og vindu for nærme våt sone til badekar på vegger som ikke er fuktbeskyttet.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

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

Deler av gulvet er i vater. Det er lokalt fall i dusjsonen og under boblekar.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Våtrom - Kjeller > Bad > Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke brukt membranmansjett som er klemt til klemring i sluket.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Våtrom - Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

innebygget sisterner.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er feil utførelse av membran rundt sluk.

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

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Spesialrom - 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

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

- Spesialrom - 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert tettemuffer i enden av vannrør inne i kjøkkenbenk.

Det er ikke våtromsstandard på vegger eller gulv i teknisk rom der samlestock er montert. Det er etablert sluk i gulv.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Helse, miljø og sikkerhet - Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 - Andre tomteforhold

Eiers opplysning. Det er etablert svømmebasseng i hagen. Det opplyses om at det er stålkår konstruksjon. Det er pumpeanlegg ute ved bassenget. Det er gjort service av anlegget ved egeninnsats.

Annen relevant informasjon fra tilstandsrapporten - Tinglyste/andre forhold:

I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen. Garasjen til naboen mot vest, står litt inne på vår tomt. Det ble i 2003 inngått en tinglyst avtale om påkobling av avløp på naboens kloakkledning og tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Per Bjerkomp-Andersen utdannet elektriker, 2024

Beskrivelse: Ferdigstilt el-anlegg kjøkken og kjeller.

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

Ja

2014 mellom 2/2 og 14/4

Beskrivelse: Målingene viste godt under verdi for tiltak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen. Garasjen til naboen mot vest, står litt inne på vår tomt. Det ble i 2003 inngått en tinglyst avtale om påkobling av avløp på naboens kloakkledning og tomt

Innhold

1. etasje: Entré, hall m/trapp, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, toalettrom, kjølerom, soverom og vaskerom.

2. etasje: Trapperom, wc, 2 bad og 5 soverom.

Kjeller: Trapperom, gang, kjellerstue, kjøkken, bad, innredet rom, 2 uinnredede rom, teknisk rom og 3 boder.

Annet: Kryploft.

Entré og hall

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med innholdsrik planløsning. Inngangen gir et godt førsteinntrykk, der en overbygd ytterdør har downlights og glassfelter. Utvendig trapp har varmekabler. Vel inne er entreen innredet med downlights, røde vegger og store fliser på gulvet. Her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

Med unntak av enkelte rom, er hele boligen utstyrt med vannbåren gulvvarme. Flisene fortsetter inn i en stor hall, og rommene skilles av en dobbel glassdør. Hallen har downlights, gjestetoalett og panelvegger malt i en nydelig blåfarge. I en liten krok finner man en garderobenisje med hyller, klesoppheng og buet åpning.

Stue, tv-stue og spisestue

I 1. etasje har boligen tre pene, tilstøtende stuer, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Hovedstuen er den midterste; et åpent, men lunt og intimt oppholdsrom med koselig hjørnepeis. Rommet får naturlig lys fra to sider, via et karnapp med spotter og en tofløyet glassdør til terrassen.

Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning, middager og forfriskende dukkerter. Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i taket, og et lyst 1-stavs laminatgulv kombineres med panelvegger malt i en mørk farge.

En av de øvrige stuene ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her kan man samles til hyggelige familiekvelder eller store middagsselskaper.

Laminatgulvet er det samme som i hovedstuen, og lyset strømmer inn via et stort karnapp med strålende utsikt. Veggene er gråmalte, og spisestuen har downlights i

taket.

Det siste rommet benyttes i dag som tv-stue, innredet med parkett, downlights og mørkegrønne vegger. Stuen har plass til en stor sofagruppe for både rolige og sosiale kvelder.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor spisestuen; et flott samlingssted for store og små. Åpningen er buet, og samme type laminatgulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Fargevalgene gir et varmt og tidløst, men samtidig moderne uttrykk. Selve kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass som virkelig innbyr til matlaging. Det er pop up-stikk i benkeplaten ved karnappen.

Ikea-innredningen er fra 2022, med mørke, profilerte fronter, store vitrineskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i porselen. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, og en smart barløsning passer perfekt til måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene, og over kokesonen har kjøkkenet lekre mosaikkfliser og en ventilator med avtrekk ut. Det er eget kjølerom, og integrert i innredningen finner man stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og innenfor kjøkkenet har boligen et hendig vaskerom.

Kjøkken 2

I kjelleren har boligen et kjøkken med egen spiseplass. Innredningen er fra Ikea, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, benkeplate av laminat og dobbel oppvaskkum i stål. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med opplegg for oppvaskmaskin (som medfølger). Platetopp og stekeovn er integrert, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Over en av benkene har kjøkkenet belysning og sorte mosaikkfliser.

Kjellerstue

Tilknyttet kjøkkenet i kjelleren finner man en hyggelig stue, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Det er god plass til en praktisk kontorkrok i tillegg til sofaløsningen, og sammen med badet, kjøkkenet og et innredet rom (innredet som soverom, men ikke godkjent som soverom) kan stuen fungere som en fin gjeste-/ungdomsavdeling.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk med toalett i alle etasjer. Tre bad er fordelt med to i 2. etasje og ett i kjelleren, og boligen har et separat vaskerom på hovedplanet og to ekstra wc-rom - ett ved hallen og ett i øverste etasje.

Det største badet oppe er tilknyttet hovedsoverommet. Gulvet har sorte fliser, kombinert med matchende veggfliser og lysmalte trepaneler. På badet er det både et boblebadekar og et dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med lysegule underskap, tre matchende veggskap og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Wc-rommet i 1. etasje har vegghengt toalett, grønne panelvegger og fine gulvfliser i ulike farger. I rommet er det et hvitt servantskap med et speil over.

I 2. etasje har wc-rommet gulvfliser, vegghengt toalett og mørkeblå vegger. Servantløsningen er den samme som på hovedplanet.

Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. Her er det downlights, utslagsvask og flislagt gulv med varme. I rommet er det også et høyskap med tilhørende tørkebenk. En av kjellerbodene er klargjort med vannrør, avløp og gulvsluk for etablering av våtrom.

Bad 2 og 3

De øvrige badene har gulvfliser i sjakkmønster, i kombinasjon med hvite fliser på veggene. Baderomsinnredningen består av heldekkende servant med hvite underskap, veggskap i samme stil og et speil med tilhørende lys.

Begge badene er utstyrt med downlights og varmekabler, og på badet i 2. etasje finner man både et dusjhjørne med skyvedører og et badekar med dusjløsning. Badet nede har samme type dusjsone, i tillegg til vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Boligen har seks soverom, fordelt med ett i 1. etasje og fem samlet på øverste plan. Hele seks soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue.

Alle soverommene er innredet med downlights, og rommet på hovedplanet har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Oppe ligger hovedsoverommet i suiteløsning med det største badet. Rommet har et lunt uttrykk med tregulv, og det er god plass til både dobbeltseng og annet møblement.

Klærne ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter for ekstra romfølelse. Et av de øvrige rommene i etasjen har garderobeskap og egen balkong for hygge utendørs. To andre soverom har skap med sjalusidører.

Disponibelt rom i kjelleren (ikke godkjent som soverom) er innredet med to store garderobeskap, hvor ett har skyvedører med speil. Rommet har rømningsstige på

veggen opp til vindu, og i tillegg medfølger en ekstra rømningsstige, som kjøper kan montere selv etter ønske. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i to kjellerrom, i tre kjellerboder og i et teknisk rom i kjelleretasjen.

Standard

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig; fint familiehjem.
- Ca. 361 kvm er fordelt på tre etasjer.
- Rolig, men sentralt boligområde.
- Innredet kjeller med bad og kjøkken.
- En dobbelgarasje med lagringsloft.
- Gruslagt gårdsplass for parkering.
- 1-måls tomt med fri, landlig utsikt.
- Stort hageareal med lekeapparater.
- Herlig terrasse på rundt 120 kvm.
- Svømmebasseng på uteplassen.
- Vannbåren gulvvarme i boligen.
- Flott kjøkken med eget kjølerom.
- Stilren innredning montert i 2022.
- Rikelig med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Tre tilstøtende stuer i 1. etasje.
- Motoriserte utvendige persienner i stue, spisestue og kjøkken.
- Romslig hovedstue m/hjørnepeis.
- Spisestue for middagsselskaper.
- Kjellerstue for ekstra fleksibilitet.
- Til sammen tre bad med gulvvarme.
- Et bad tilknyttet hovedsoverommet.
- Både dusjhjørne og boblebadekar.
- To wc-rom, ett i 1. og ett i 2. etasje.
- Separat vaskerom m/egen utgang.
- Hele seks soverom i eneboligen.
- Garderobeplassen godt ivaretatt.
- Lagring i tre boder og to kjellerrom.
- Balansert ventilasjonsanlegg i huset.

Innbo og løsøre

Vegglamper i trapp og stue følger ikke med.

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 eiendommen står det en dobbelgarasje med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 47 kvm. Over garasjen er det et praktisk lagringsloft som måler ca. 28 kvm (Ikke måleverdig areal).

På inngangssiden har eneboligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Diverse

Eneboligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, og for vedfyring er det en peis med innsats i hovedstuen. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i det tekniske rommet. Varmepumpa forvarmer også varmtvann. Her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer. Motoriserte utvendige persiener i stue, spisetsue og kjøkken. Det er lagt to fiberkabler inn i huset, Telenor og Altibox.

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

Energi

Oppvarming

Utenom våtrommene og hovedsoverommet oppvarmes alle rom med vannbåren gulvvarme via varmpumpe (boret etter jordvarme). Badene, vaskerommet og begge wc-rommene er utstyrt med elektriske varmekabler.

Energimerke

B

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 600 000

Omkostninger kjøper

8 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

215 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

216 390 (Omkostninger totalt)

233 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

236 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 816 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 833 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 836 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 186 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 380 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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 primærbolig

Kr 2 225 517 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 902 069 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 593 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:

3205/241/593:

10.09.2007 - Dokumentnr: 718327 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

10.09.2007 - Dokumentnr: 718327 - Bestemmelse om kloakkledn

22.03.2002 - Dokumentnr: 2451 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:241 Bnr:114

29.08.2002 - Dokumentnr: 7113 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2002 - Dokumentnr: 7113 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 298379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:593

01.01.2024 - Dokumentnr: 242946 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:593

15.05.2003 - Dokumentnr: 4137 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:241 Bnr:145

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 13.08.2004. Kopi av midlertidig brukstillatelse er vedlagt i salgoppgaven.

Det foreligger tillatelse til levegg datert 17.08.2009. Det foreligger erklæring fra naboer i gnr/bnr 241/142 med tillatelse til å føre opp bygning (type levegg) nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. Avstand til felles tomtegrense tillates å være 0 meter i erklæringen.

I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Midlertidig brukstillatelse datert 13.08.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde kvikkleireskred og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgbyr kr. 22 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 42 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedspakke, fotograf og innhenting av opplysninger fra kommune. 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 bistås 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

06.02.2026



Velkommen til Turbinveien 49 - En stor og innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet på Sørumsand. Foto: Exponering Svein Michaelsen



Med tre bad, fire stuer og seks soverom egner boligen seg utmerket for familier (stemningsbildene/kveldsbildene er digitalt redigerte)









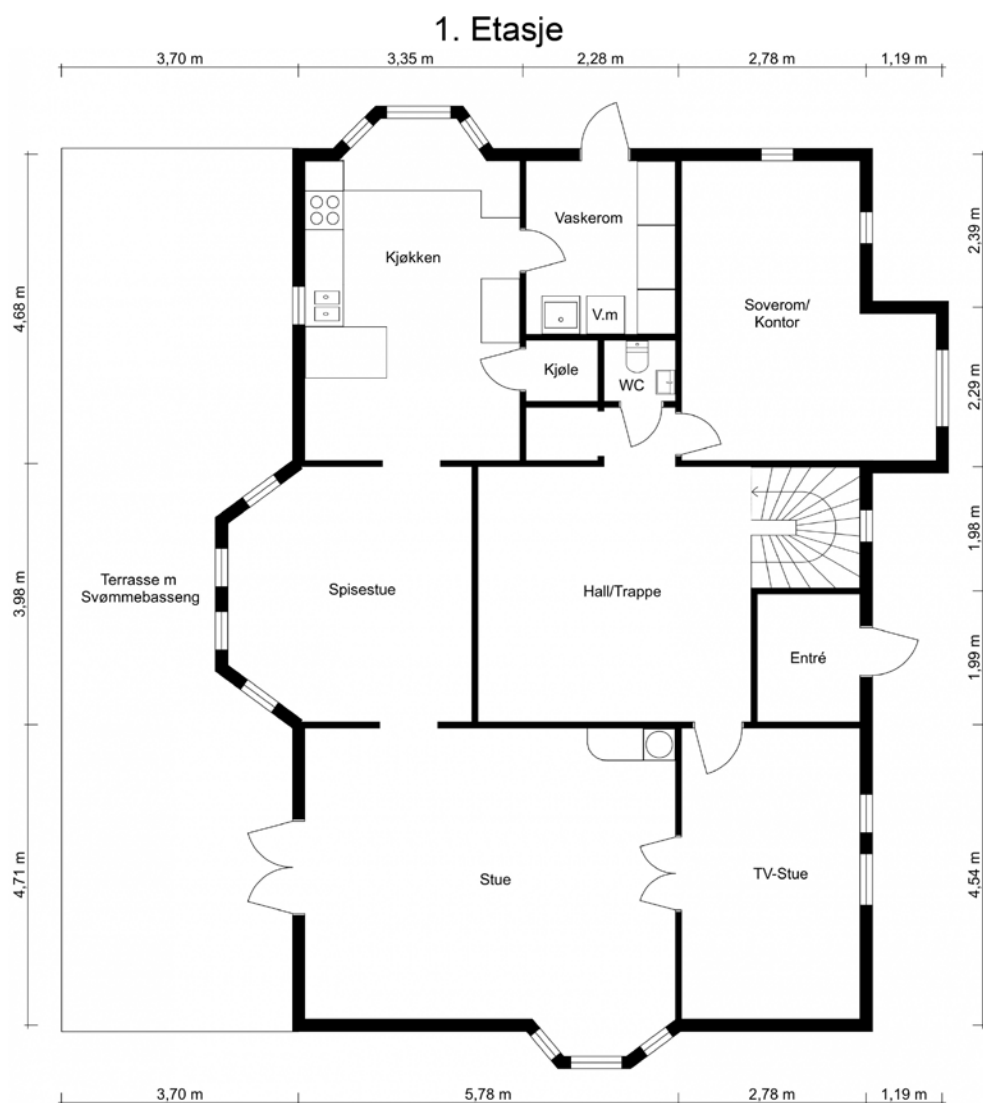








Turbinveien 49



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.











En koselig hjørnepeis sørger for ekstra varme og hygge











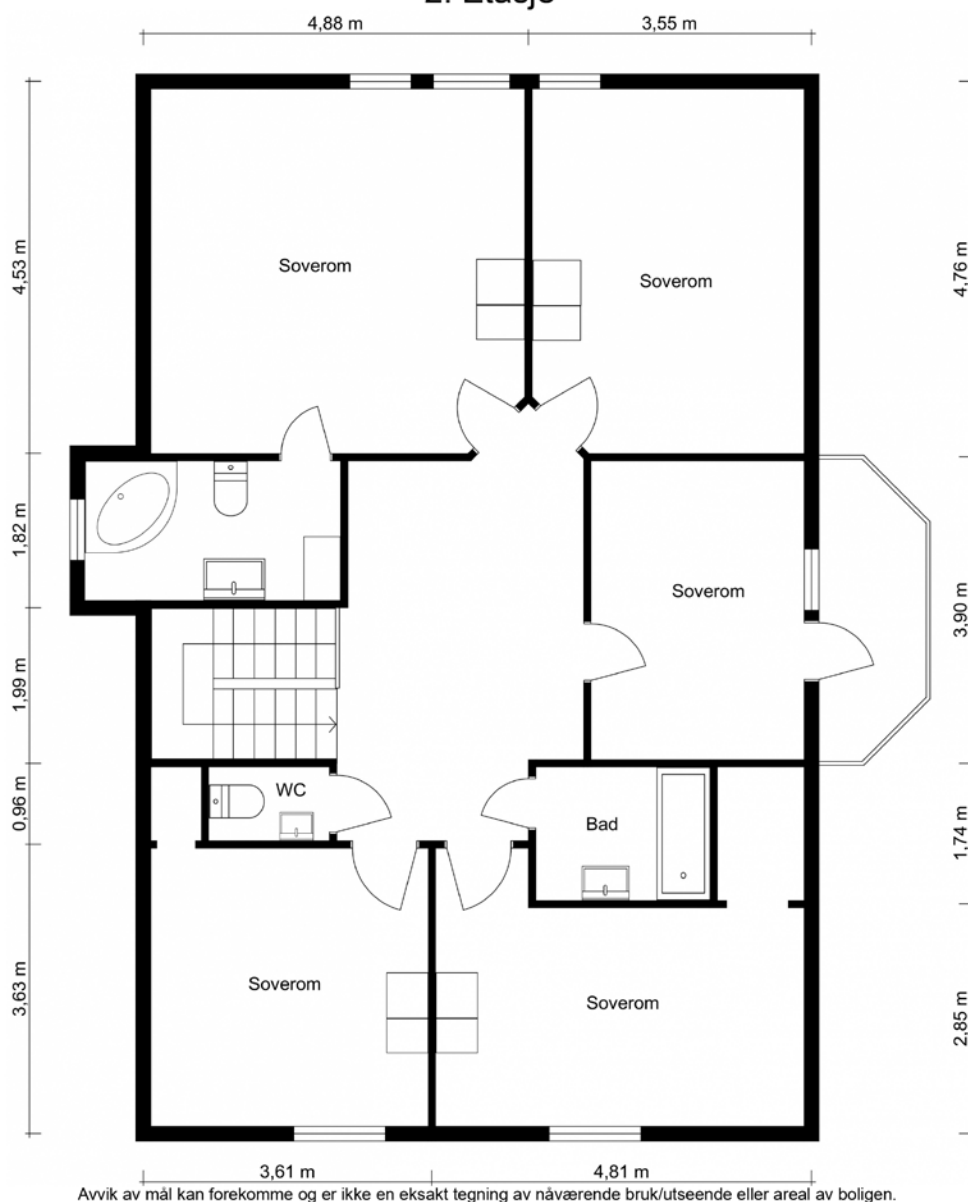








Turbinveien 49
2. Etasje



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



Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med
det største badet







Eget wc-rom i andre etasje

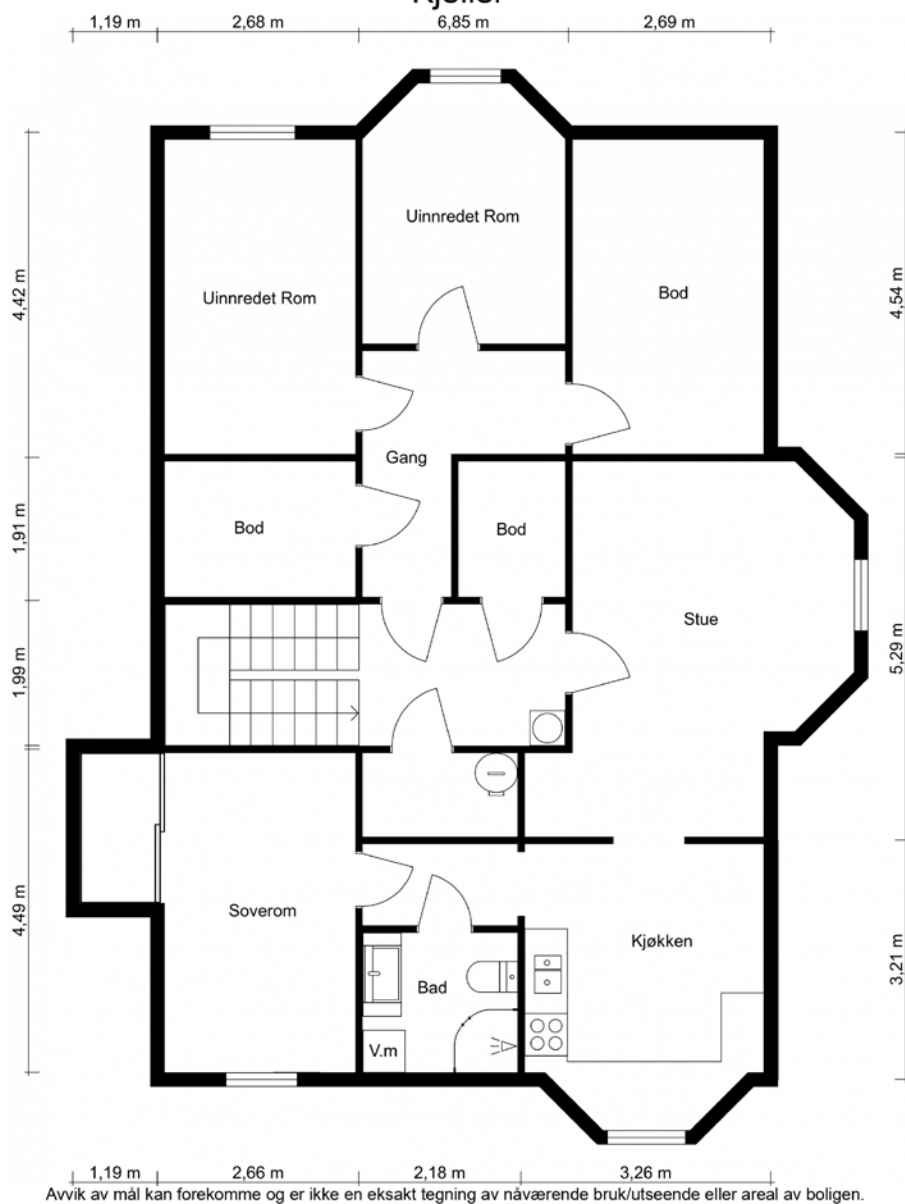








Turbinveien 49
Kjeller



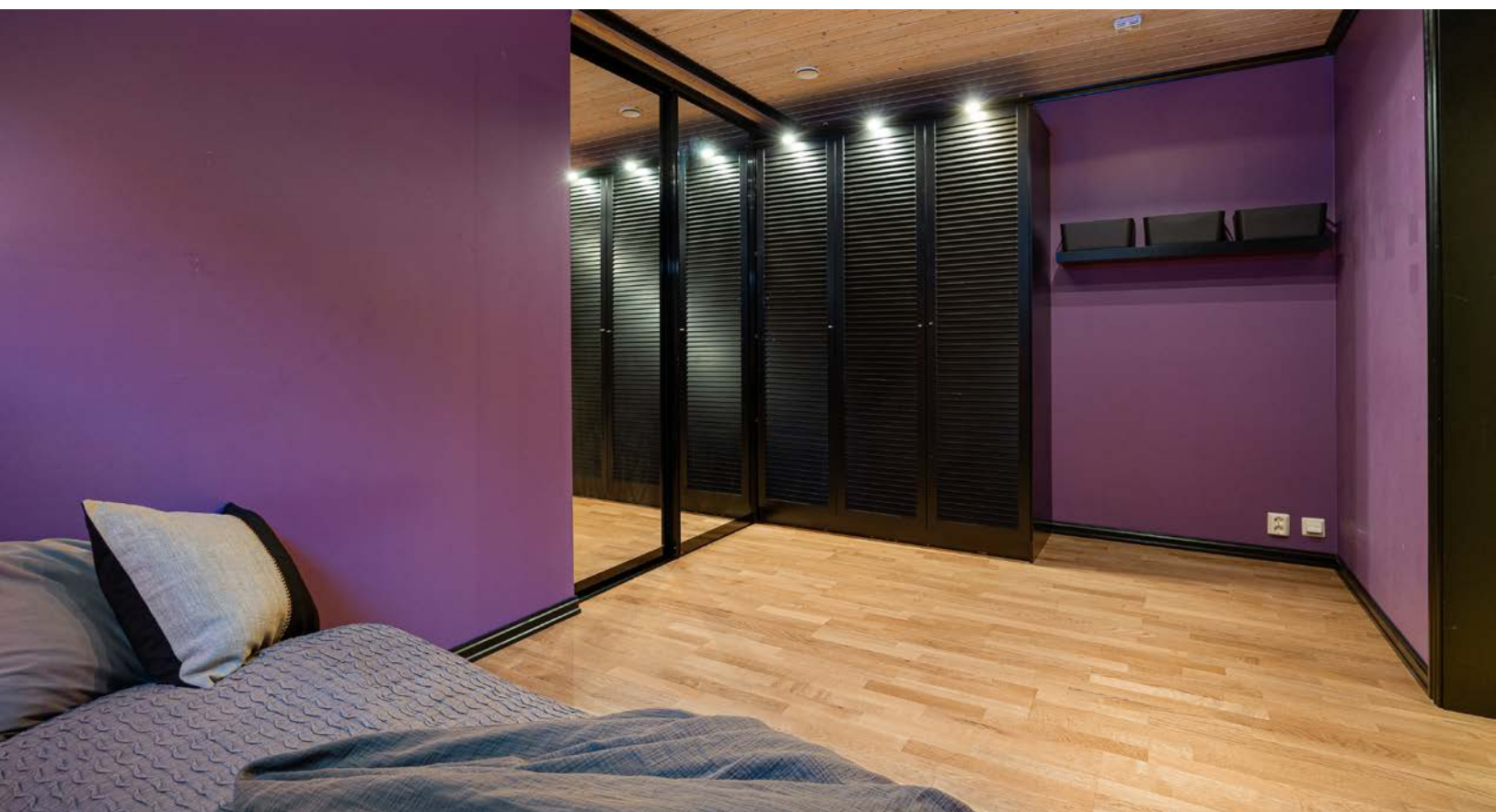
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







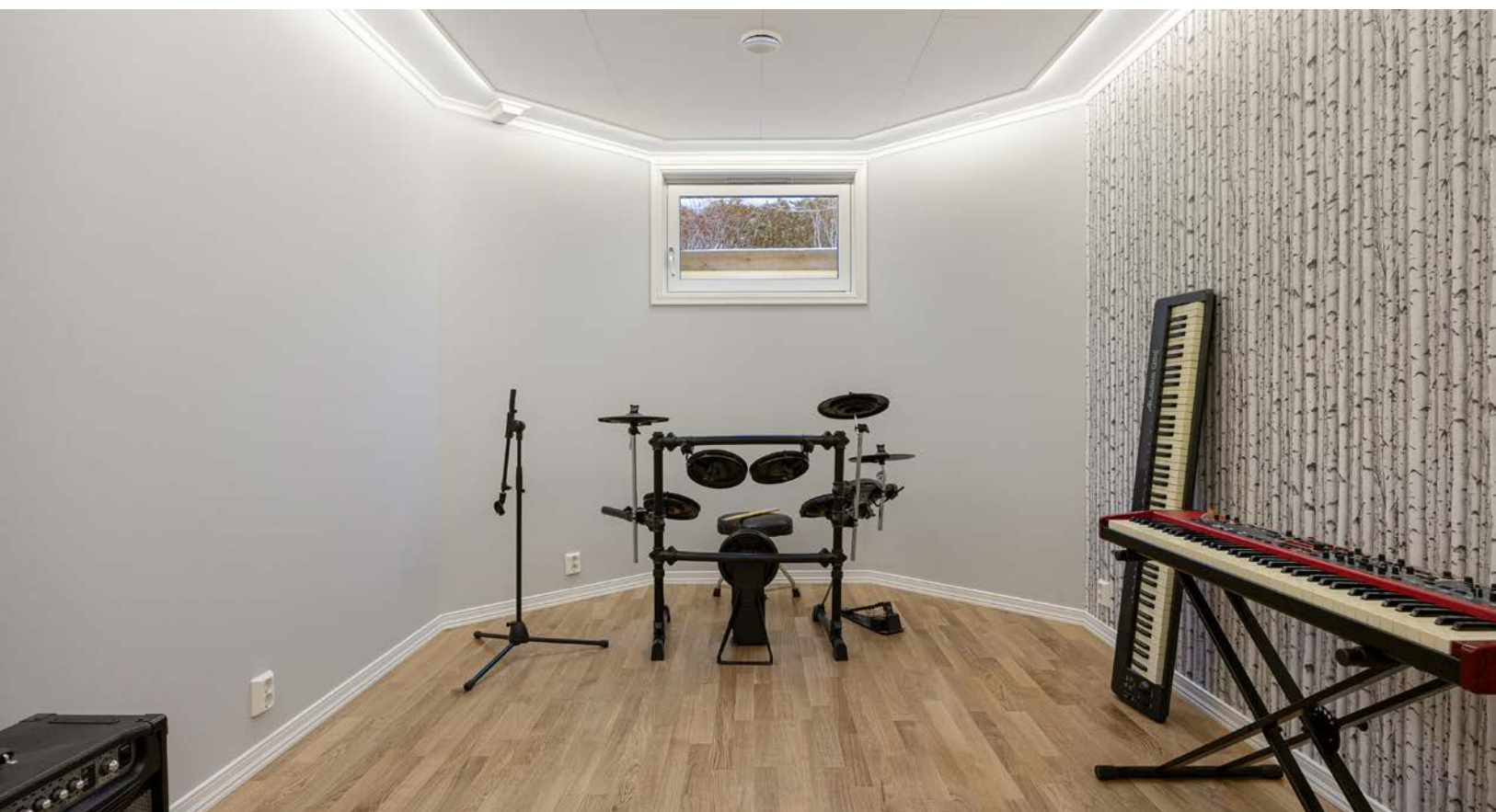
Disponibelt rom i kjelleren som er innredet som et soverom. Rommet er ikke godkjent som soverom (bod på byggetegninger)



Rommet er innredet med to store garderober, hvor ett har skyvedører med speil



Disponibelt rom i kjelleren (bod på byggetegninger)

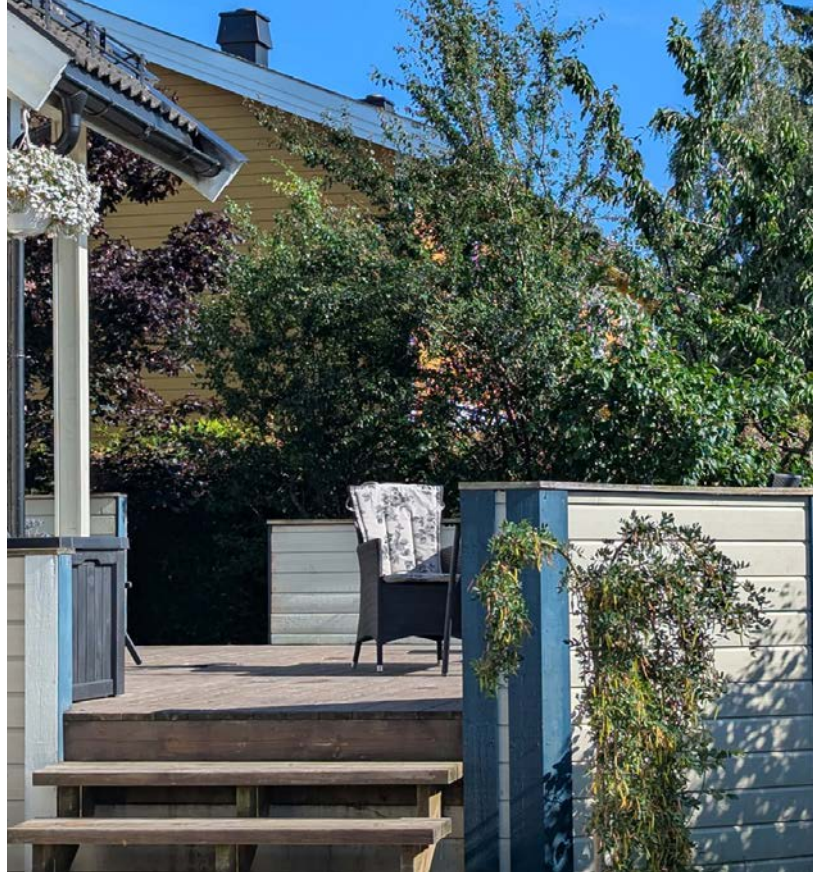


Disponibelt rom i kjelleren (bod på byggetegninger)





Selgers sommerbilde



Selgers sommerbilde



Selgers sommerbilde

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Turbinveien 49 , 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 241, bnr. 593

Markedsverdi

8 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m² BRA-i: 361 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1870

Referansennummer: JJ6258

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Per Bjerkomp-
Andersen



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

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2004 etter byggesøknad fra 2003. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med takstein med takopplett (Halvvalm form). Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av sprøytebetong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. 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 hele rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall og fra byggeår. Det var synlig fukt inne på undertaket ved gradrenne på kryploft. Dette er utbedret siden befaringen med nytt utvendig beslag som det var hull i.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberplater som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte takvinduer av tre med 2-lags glass.

Bygningen har malte kjeller trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Det er etablert balkong utgang fra soverom. Etablert balkong over karnapp som stikker ut i 1 etasje. Trekonstruksjon. Det er etablert synlig trespaltegulv.

Terrasseplating utgang fra stue i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, tregulv og betong.

Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etaseskiller er av trebjelkelag. det ble målt i stue, kjøkken og spisestue. Det er avvik på +/- fra 4 til 11 mm i rom.

Boligen har 2 elementpiper og peis med innsats i stue.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Rf 75,8 %.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra 2004. Malte profilerte innerdører er nyere.

Det er klargjort med vannrør, avløp og sluk i gulv i 1 kjellerbod for etalering av våtrom. Det er etablert innebygget systerne i vegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider er gjort ved egeninnsats.

Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er gjort ved egeninnsats.

Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Etablert tørkebenk og høyskap.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke i vaskerom.

Bad 2

Hovedbad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover membran på gulv. Egeninnsats på øvrig utføres av fliser og vegger.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, boble badekar og innfeltbare dusjvegger/hjørner i herdet glass.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger kun dokumentasjon på gulvmembran. Badet er utført ved egeninnsats.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, badekar og dusjvegger/hjørner i herdet glass.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider er gjort via egeninnsats.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er lagt ved egeninnsats.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsone, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1 etasje har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med porselen oppvaskkum. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp Innebygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fiser over stål oppvaskkum og platetopp. Det er oppvaskmaskin og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom bygget som rom i rommet. Panel på vegger og tak. Tregulv. Etablert hyller.

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant med underskap, speil og belysning.

Toalettrom i 2 etasje. Strie på vegger og fliser på gulv. Vegghengt toalett med Innebygget sistene. Servant med underskap. Speil og belysning.

Kjølerom med kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i teknisk rom der samlestokk for vannrør er etablert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Gold ventilasjonanlegg er etablert på kryploft.

Det er installert varmepumpe. Typen vann til vann. Det er foretatt boring for vann i grunnforhold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er etablert vannbåren varme i gulv via varmepumpe, utenom hovedsoverom i 2 etasje. Øvrige våtrom og toalettrom har varmekabler.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 2004.

Bygningen har sprøyte betonggrunnmur.

Det er delvis flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 2004.

Eiers opplysning. Det er etablert svømmebasseng i hagen. Det opplyses om at det er stålkår konstruksjon. Det er pumpeanlegg ute ved bassenget. Det er gjort service av anlegget ved egeninnsats.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	408 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	361 m ²
Totalpris	8 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endret på bruk av rom i kjeller. Opprinnelig vaskerom i kjeller er kjøkken og bod er innredet som soverom.

Opprinnelig bad i kjeller er ikke ferdigstilt og brukes som bod. Det fremkommer ikke at bruksendringen er søkt og godkjent av kommunen.

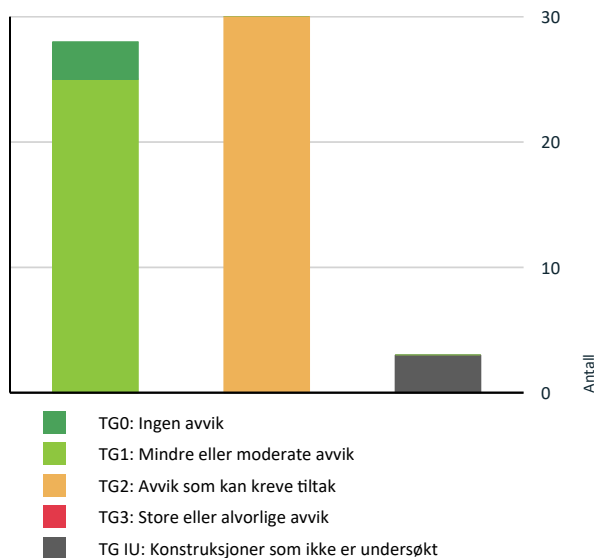
Garasje

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 byggestandarter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshavere

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Det er synlig noe mose på taksteinen der snøen er smeltet på karnapptak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Når taktecking 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.

Det anbefales nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall og fra byggeår. Det var synlig fukt inne på undertaket ved gradrenne på kryploft. Dette er utbedret siden befaringen med nytt utvendig beslag som det var hull i.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan forekomme behov med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner .



TG 1 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Fiberplater som undertak.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

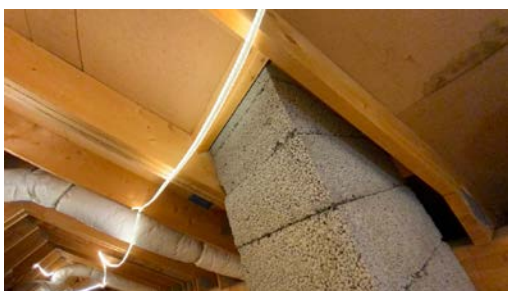
Takkonstruksjonen er bygget opp av typen sperrekonstruksjon av tre. Det er fiberplater som undertak. Det er noe dårlig luftespalte mellom isolasjon og fiberplater i skrående del av takkonstruksjon og ut mot takutstikk. Det er fukt i fiberplater i og rundt gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fut som trenger i9nn ved gradrenne er utbedret siden befaringsdagen med nytt beslag, se vurdering for nedløp og beslag.

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.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er 22 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har malte kjeller trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyskasser ute er av tre og fremstår med noe slitasje. Dybde under kjellervindu mellom terreng og vindu skal være minimum 15 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at lyskasser støpes og forlenges for bedre lysforhold inne i bolig og at terrenget senkes med tanke på at det er lettere å komme ut som rømmingsvindu og at det ikke samler seg snø og lignende for tett opp mot vindu, noe som kan føre til fuktskader og unødig belastning av vindu.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte takvinduer av tre med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er 22 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

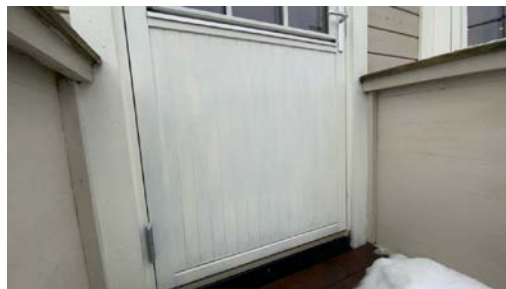
- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør, vaskeromsdør og balkongdør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene er over 20 år gamle og med 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 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong utgang fra soverom. Etablert balkong over karnapp som stikker ut i 1 etasje. Trekonstruksjon. Det er etablert synlig trespaltegulv.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Eldre membran kan føre til lekkasjer over tid. Nærmere undersøkelser ved snøfri balkong anbefales med tanke på økt risiko for svekket stabilitet for balkongen og vannlekkasjer over tid.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasseplattning utgang fra stue i tre.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, tregulv og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig noe riper og hakk stedvis på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slippe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. det ble målt i stue, kjøkken og spisestue. Det er avvik på +/- fra 4 til 11 mm i rom.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Knirk kan tyde på at parketten er lagt for trangt mot yttervegg og har løftet seg eller at det er knirk i underliggende gulvplater, som ikke er tilfredsstillende festet til bjelker. Parkett må enten kappes der den ligger mot yttervegg eller underliggende plater må etterskrus for å unngå knirk.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper og peis med innsats i stue.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 1 Rom Under Terreng

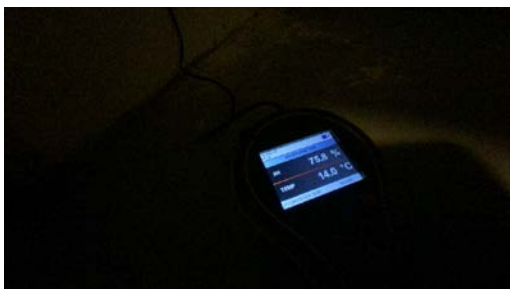
Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Rf 75,8 %.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra 2004. Malte profilerte innerdører er nyere.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er klargjort med vannrør, avløp og sluk i gulv i 1 kjellerbod for etalering av våtrom. Det er etablert innebygget sistene i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innebygget sistene i vegg er ikke lekkasjesikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sistene må monteres på nytt slik at den tilfredsstiller forskrift og er lekkasjesikker, slik at det ikke er fare for fuktskader i konstruksjonen ved en lekkasje.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider er gjort ved egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte flater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2004

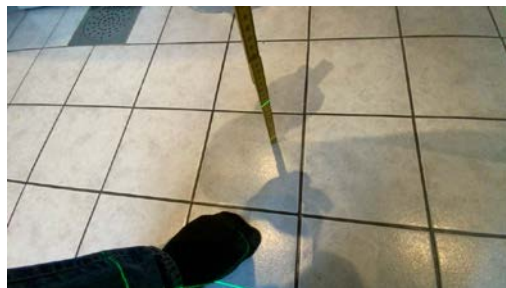
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er gjort ved egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Etablert tørkebenk og høyskap.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2004

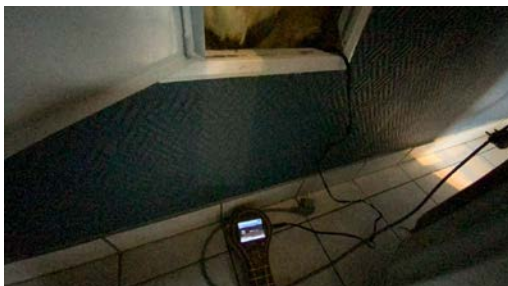
Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke i vaskerom.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det foreligger kun dokumentasjon på gulvmembran. Badet er utført ved egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk (Veiledning til byggt teknisk forskrift, § 13-15). Et vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2004

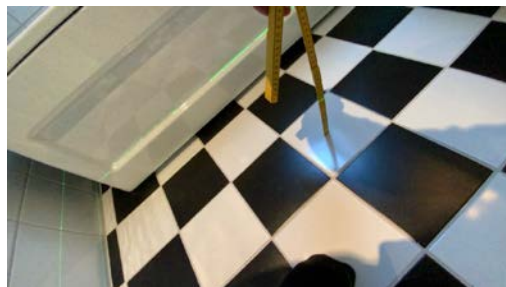
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Smøremembran vegger over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, badekar og dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er synlig noe riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Hovedbad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover membran på gulv. Egeninnsats på øvrig utføres av fliser og vegger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er panelplater og vindu for nærme våt sone til badekar på vegger som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk (Veiledning til byggt teknisk forskrift, § 13-15). Et vindu i våt sone kan være utsatt for vannsprut og fuktighet, noe som kan føre til lekkasjer hvis det ikke er riktig installert og forseglet.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er i vater. Det er lokalt fall i dusjsonen og under boblekar.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, boble badekar og innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Bad kjeller. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeider er gjort via egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel med downligts.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Årstall: 2004

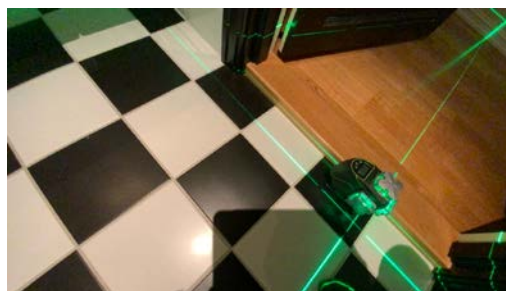
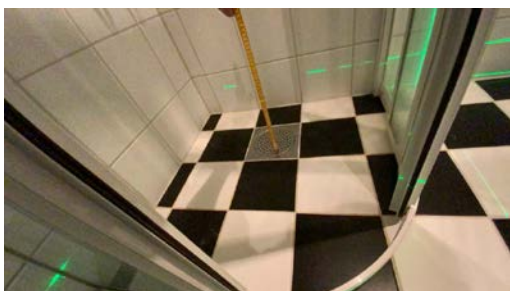
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er lagt ved egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke brukt membranmansjett som er klemt til klemring i sluket.

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2004

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Det er derfor ikke kjent om det er andre fuktmålinger ved/i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er feil utførelse av membran rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tg 2 er gitt på grunnlag for vurdering av membranavviket og at det er større fare for fuktskade grunnet dette.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1 etasje har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med porselen oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp Innebygget micro og stekeovn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i kjeller har Ikea innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fiser over stål oppvaskkum og platetopp. Det er oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

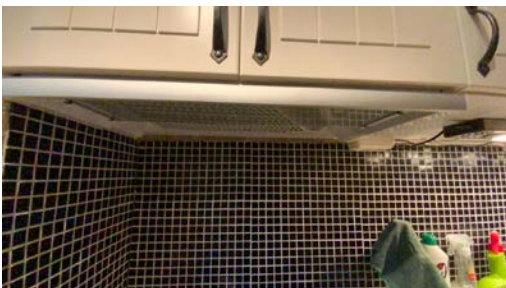


KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og panel på vegger. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant med underskap, speil og belysning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

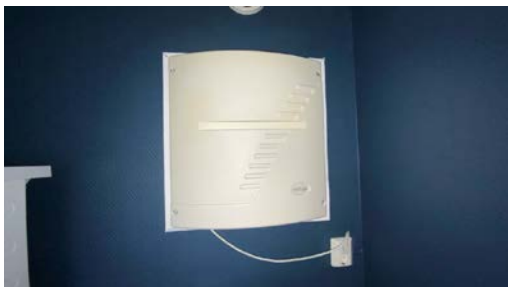
1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygget som rom i rommet. Panel på vegger og tak. Tregulv. Etablert hyller.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom med kjøleaggregat.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2 etasje. Strie på vegger og fliser på gulv. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Servant med underskap. Speil og belysning.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i teknisk rom der samlestokk for vannrør er etablert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke etablert tettemuffer i enden av vannrør inne i kjøkkenbenk.

Det er ikke våtromsstandard på vegger eller gulv i teknisk rom der samlestokk er montert. Det er etablert sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer. Det tas spesifikt forbehold om avvik som eventuelt skulle komme frem ved videre undersøkelser inne i fordelerskap. Eventuelle avvik må bekostes av kjøper.

Det anbefales å etablere membran på vegger og gulv eller etablere en vannstopper med føler for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved en vannlekkasje, selv om det er etablert sluk i gulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Gold ventilasjonanlegg er etablert på kryploft.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Typen vann til vann. Det er foretatt boring for vann i grunnforhold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

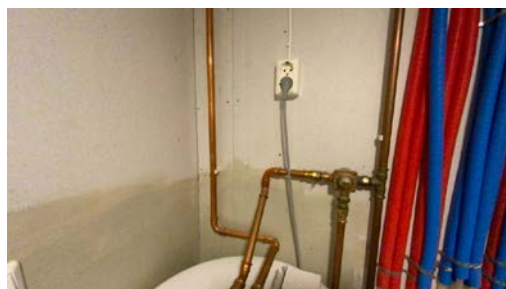
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i gulv via varmepumpe, utenom hovedsoverom i 2 etasje. Øvrige våtrom og tolaetrom har varmekabler.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i teknisk rom. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Tilleggsarbeider som er gjort i boligen er gjort av eier som er autorisert elektriker.

Inntak og sikringsskap

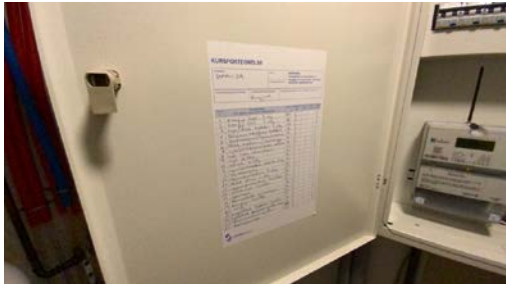
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt elkontroll av Elvira i 2021.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har sprøyte betonggrunnmur.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG IU Terrenghold

Det er delvis flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens ved manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på konstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG IU Andre tomteforhold

Eiers opplysning. Det er etablert svømmebasseng i hagen. Det opplyses om at det er stålkar konstruksjon. Det er pumpeanlegg ute ved bassenget. Det er gjort service av anlegget ved egeninnsats.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

361 m²/361 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, TV-stue, 2 Kjøkken, 2 Toalettrom, Kjølerom, Kontor, Vaskerom, 2 Trapperom, 6 Soverom, 3 Bad, Gang, Kjellerstue, 2 Uinnredet kjellerrom, Teknisk rom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 600 000

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 12 900 000

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

8 600 000

Konklusjon markedsverdi

8 600 000

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. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Idrettsveien 5, 1920 SØRUMSAND 192 m ² 2017 3 sov	19-03-2023	8 290 000	8 100 000		8 100 000	42 188
2 Skriverveien 22, 1920 SØRUMSAND 221 m ² 1969 4 sov	01-02-2023	8 200 000	7 500 000		7 500 000	33 937
3 Skogsetveien 8, 1920 SØRUMSAND 262 m ² 1984 5 sov	16-11-2022	7 300 000	7 200 000		7 200 000	27 481
4 Nordlibakken 10, 1920 SØRUMSAND 256 m ² 1989 4 sov	06-01-2025	7 800 000	7 500 000		7 500 000	25 862

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.	18 200
Eiendomsskatt	Kr.	5 380
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	11 400 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 900 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

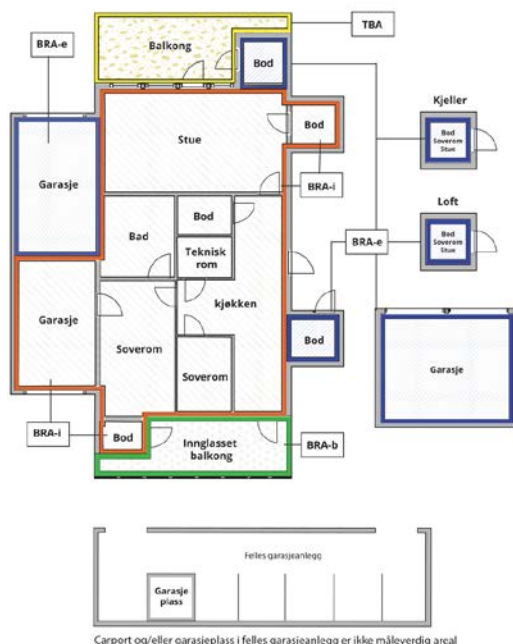
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	133			133	120
2.Etasje	100			100	
Kjeller	128			128	
SUM	361				120
SUM BRA	361				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, toalettrom, kjølerom, soverom, vaskerom		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad, toalettrom, bad 2		
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue, kjøkken, bad, soverom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, teknisk rom, bad/bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret på bruk av rom i kjeller. Opprinnelig vaskerom i kjeller er kjøkken og bod er innredet som soverom. Opprinnelig bad i kjeller er ikke ferdigstilt og brukes som bod. Det fremkommer ikke at bruksendringen er søkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		47		47			47
Hems						28	28
SUM		47				28	75
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Per Bjerkomp-Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	593		0	1067.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Turbinveien 49

Hjemmelshaver

Bjerkomp-Andersen Gro, Bjerkomp-Andersen Per

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i rolig og familievennlige område i Sørumsand, nær nødvendige fasiliteter. Sørumsand finnes et bredt tilbud av både offentlige og private tjenester i umiddelbar nærhet. Området tilbyr muligheter for trening og fritidsaktiviteter med flere fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning , plen, svømmebasseng og grulagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen.

Garasjen til naboen mot vest, står litt inne på vår tomt.

Det ble i 2003 inngått en tinglyst avtale om påkobling av avløp på naboen kloakkledning og tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje. Det er støpt dekke mot grunnforhold. Yttervegger av uisolert bindingsverk av tre. Etablert dobbel leddport med el,portåpner. Halvvalm takform med A-takstoler av tre. Utvendig takteking av betongtakstein. Etablert lagringsloft med enkel trapp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei
Planskisser	29.01.2026		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.01.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eier	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	
3	03.02.2026	
4	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gro Bjerkomp-Andersen

Per Bjerkomp-Andersen

Boligen

Turbinveien 49

1920 Sørumsand

3205-241/593/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Per Bjerkomp-Andersen utdannet elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Ferdigstilt el-anlegg kjøkken og kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2014 mellom 2/2 og 14/4

Målingene viste godt under verdi for tiltak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

I 2014 ble det bygget et badebasseng i hagen som det ikke ble søkt om hos kommunen.

Garasjen til naboen mot vest, står litt inne på vår tomt.

Det ble i 2003 inngått en tinglyst avtale om påkobling av avløp på naboens kloakkledning og tomt



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

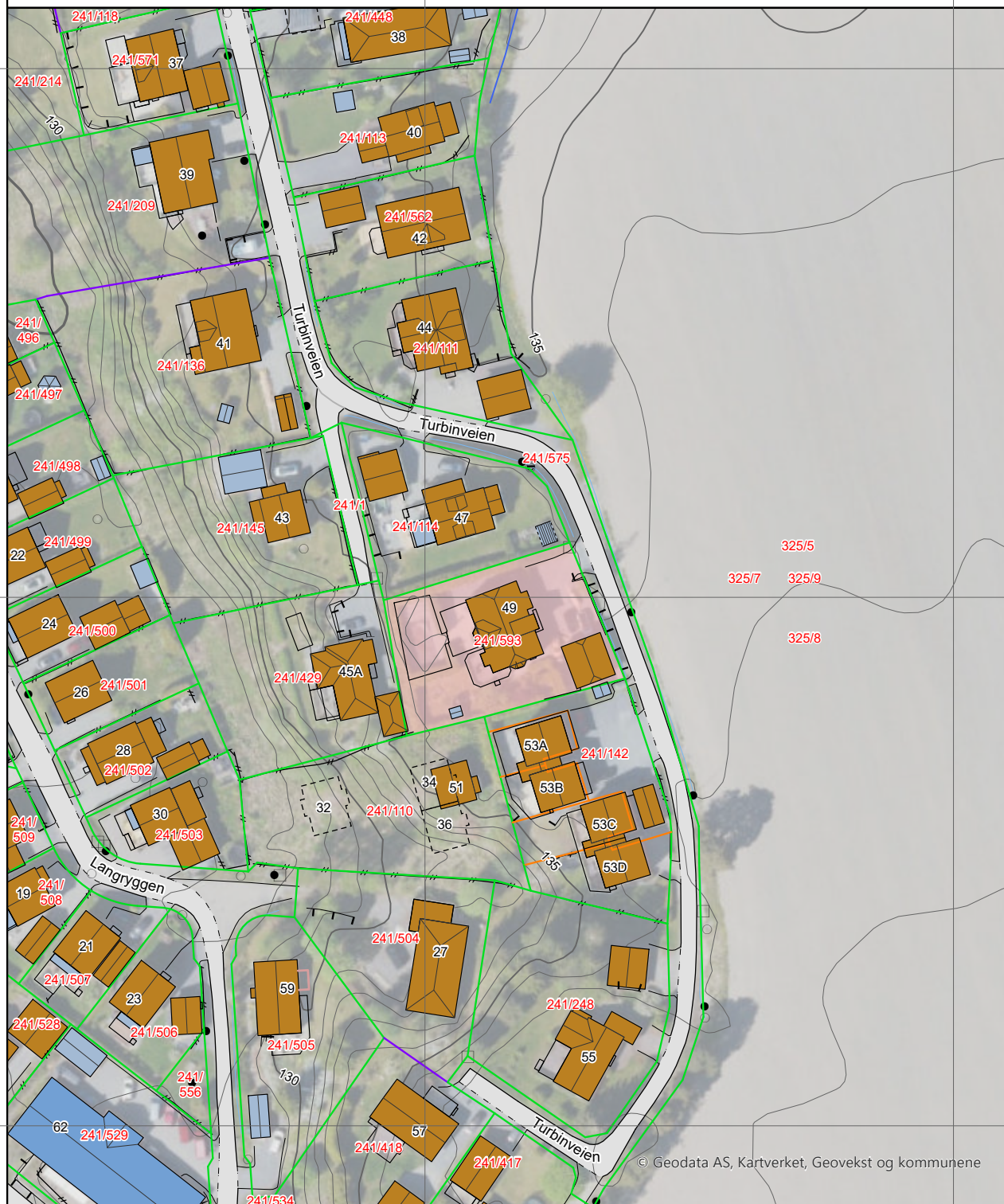
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/241/593/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/241/593/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | - - - Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 13.1.2026



Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

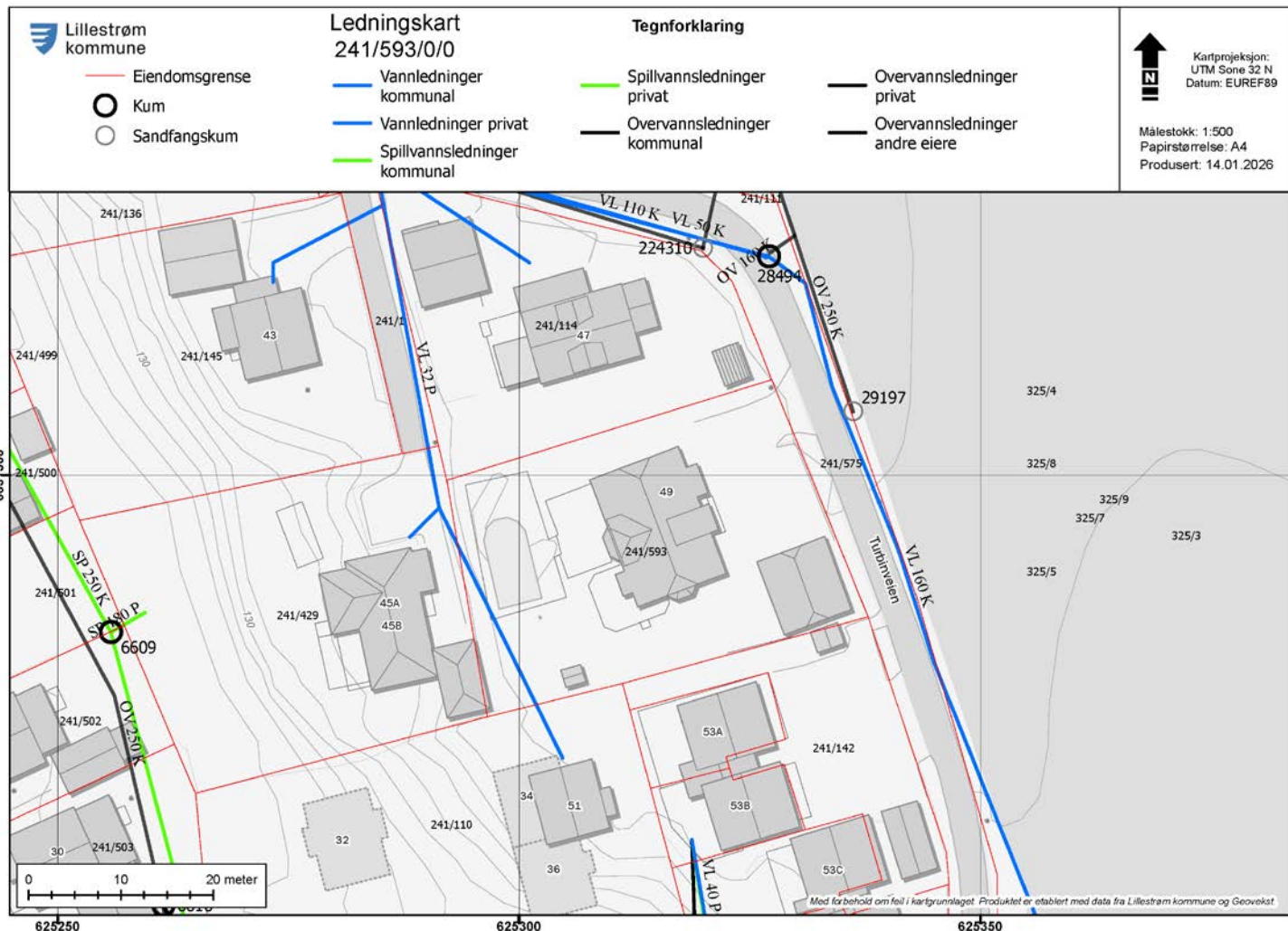
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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/ spesifiseringer





Sørums kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen

Fenstad Bygg AS
Elektrovegen 5

2050 JESSHEIM

Deres ref. :
Vår ref. : 011464/04 EAE
Saksbehandler : Ellen Anita Holterhagen
Arkivkode : 41/593
Arkivsaknr. : 03/02254
Dato : 13.08.2004
Gradering :

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 i bruk:

TILTAK: ... Nybygg Enebolig

SAKSNR: ... 103/03 og 216/03

TILTAKETS ADRESSE: ... Industrivegen 49

EIENDOM: ... 41/593

ANSVARLIG SØKER: ... Fenstad Bygg AS

TILTAKSHAVER: ... Gro Bjerkomp-Andersen og Per Andersen

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34. Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Følgende gjenstående arbeider må være utført innen:

Fedigplanning i h.h.t. forskrifter

Div. pusarbeider i kjeller over terreng

Ferdig innredning av kjeller

Permanente trapper fra hoveddør og terr.dør

Det må sendes revidert kontrollerklæring fra Bravida Norge AS

der også KUT er medtatt

Når arbeidet er utført skal søker anmode om ferdigattest.

Tidsfrist:

snarest/før ferdigattest gis

før ferdigattest gis

før ferdigattest gis

før ferdigattest gis

20.08.04.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

for Sessel Andersen
Ellen Anita Holterhagen
Overingeniør

Vedlegg: Informasjon om ferdigstillelse av bolig

Kopi:

Per Andersen, Langryggen 2, 1920 SØRUMSAND

Fakturaavdelingen, brannvesenet

Postboks 113
1921 Sørumsand

Sentralbord: 63 82 53 00
Faksnr.: 63 82 64 44
Direkte innvalg: 63 82 53 11

Bankgiro: 1624 09 05004
Org.nr.: 942645295 MVA

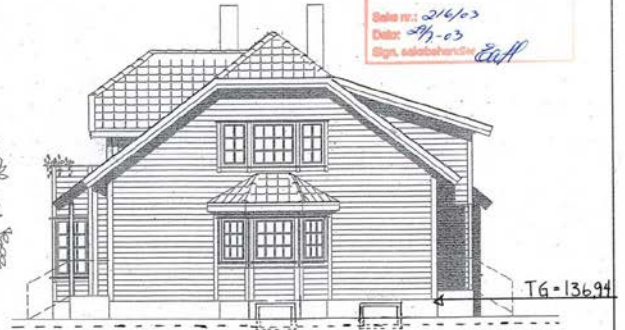
www.sorum.kommune.no
E-post: postmottak@surum.kommune.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

SØRUM KOMMUNE, OFF.
Saks nr.: 216/03
Dato: 27.03
Sign. rådgiver: *Euf*



FASADE 1



FASADE 2

TG=136,94



FASADE 3



FASADE 4

planert terreng Ny. Nivå Kote: 136,29
eksisterende terreng. Gamle Nivå Kote: 136,09

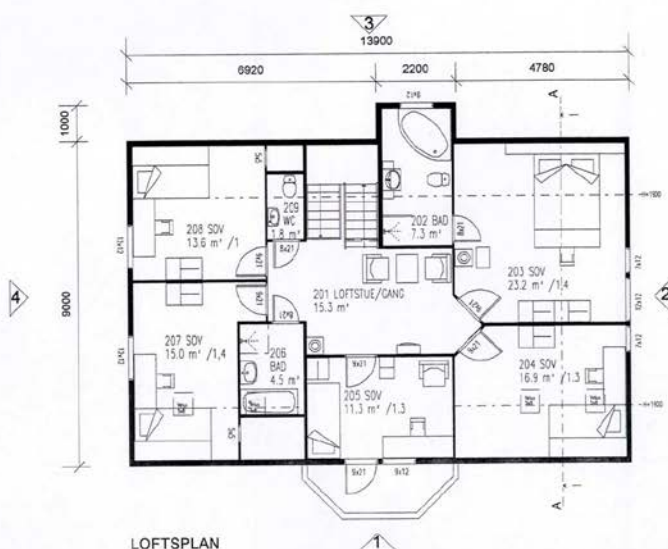
Rev.	Dato	Revisjon	Rev.
A	06.12.02	Takvindue, vinduer fas.4 og 1	R.T.
B	24.01.03	Terranglinje, rekkverk	R.T.

MESTERHUS
FENSTAD BYGG A/S

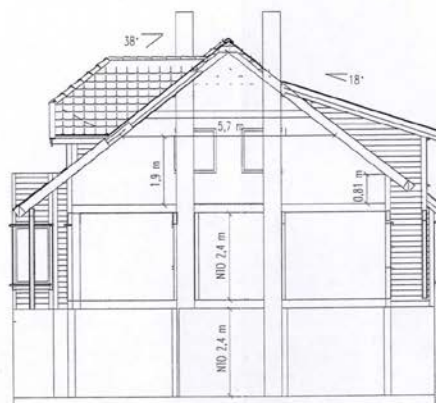
TILKJØPER
Gro Bjørkorp-Andersen og Per Anjerssen
SØRUM
41/593 Industrivn. 49 Serumsand
Utvalgt av Unifast AS
Postboks 4104, Jernvoll
8017 Bodø, W. 755 65 120
E-mail: post@unifast.no

TEMA, MÅSTAD
Fasader
MH 111 KS - KAMILLA omt.
Kjell Reianes
20.11.02
R.T.
02523
1:100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



LOFTSPLAN



SNITT A-A

AREAL	BRA	BYA
LOFTSPLAN	99.8 m²	
HOVEDPLAN	129.5 m²	
KJELLER	124.9 m²	
SUM	354.2 m²	141.1 m²

SØRUM KOMMUNE

Saks nr: 103/03

Dato: 7/5-03

ANMERKNINGER:

- Arealer oppsatt i tabell er i hnt NS3940 og husbankens regler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

REV.	DATE	REVISJON	BYG.
A	06.12.02	Vegg 206, 207, 208, 209, vind, fas 4 flyttet	R.T.

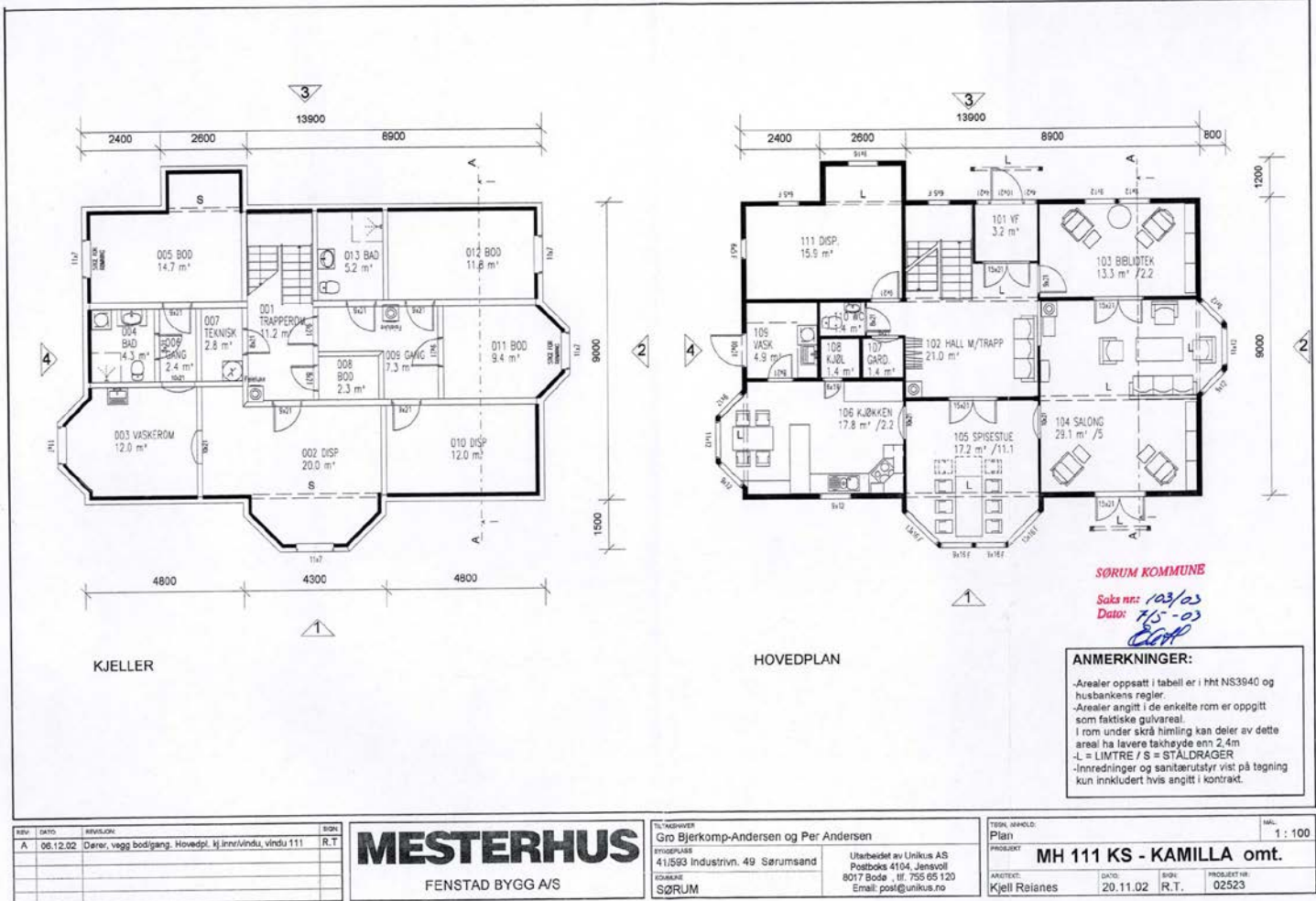
MESTERHUS
FENSTAD BYGG A/S

TEKNISSKISST
Gro Bjørkcomp-Andersen og Per Andersen
BYGGEPÅLØS
41/593 Industrivn. 49 Sørumsand
KORRELING
SØRUM

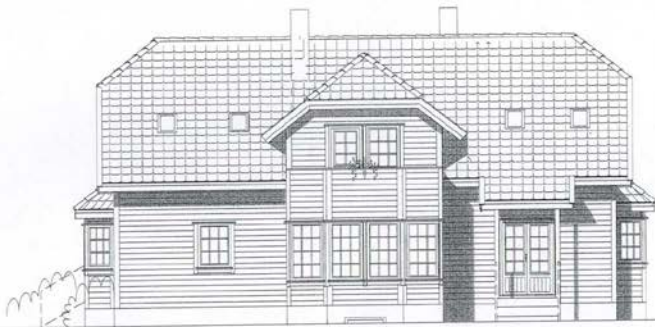
Utarbeidet av Unikus AS
Postboks 4104, Jernveit
8017 Bodø, tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEK. PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
Plan, snitt	MH 111 KS - KAMILLA omt.	1 : 100	
ANNEKST	DATE	BYG.	PROJEKT
Kjell Reianes	20.11.02	R.T.	02523

E-2



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

*HA REVIDERES : EKS OG PLANLAGT
SØRUM KOMMUNE
TERRENGBLIUNE
TEGNET INN*

Saks nr.: 102/03

Dato: 7/5-03

Post

REV.	DATE	REVISJON	REV.
A	06.12.02	Takvindu, vinduer fas 4 og 1	RT
B	24.01.03	Terrenglinje, rekkverk	RT

MESTERHUS
FENSTAD BYGG A/S

FLYKTEHJUS
Gro Bjørkemp-Andersen og Per Andersen

PROSJEKT
41/593 Industrivn. 49 Sarumsand

STED
SØRUM

Utkastet av Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8017 Bode : tlf 755 65 120
Email: post@unikus.no

TEGEL INNHOLD
Fasader

PROSJEKT

ARKTEKT
Kjell Reianes

MH 111 KS - KAMILLA omt.

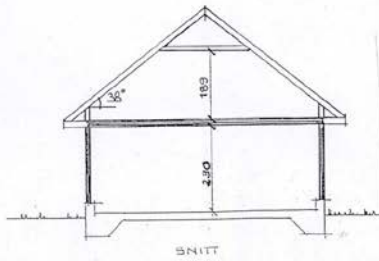
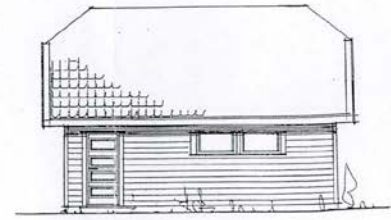
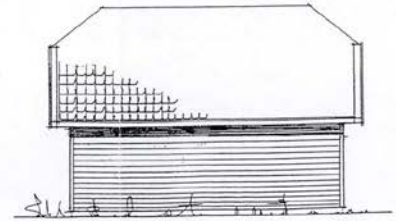
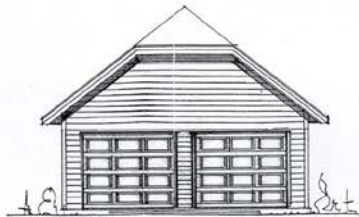
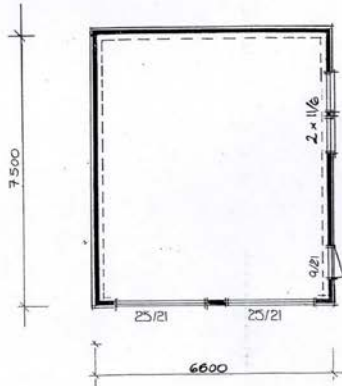
DATE
20.11.02

TEG
R.T.

PROSJEKT NR
02523

MÅL
1 : 100

D-1



SØRUM KOMMUNE, OFF

Skisse nr.: 111/03

Dato: 14/5-03

Sign: *Sehested*

MESTERHUS

FENSTAD BYGG A/S

ILTAKKORP
Giro Bjerkomp-Andersen og Per Andersen
PROJEKTANT
41593 Industrivn. 49 Sørumsand
Kommune
SØRUM

SAL: GARASJE 49.5m²

MÅL 1:100

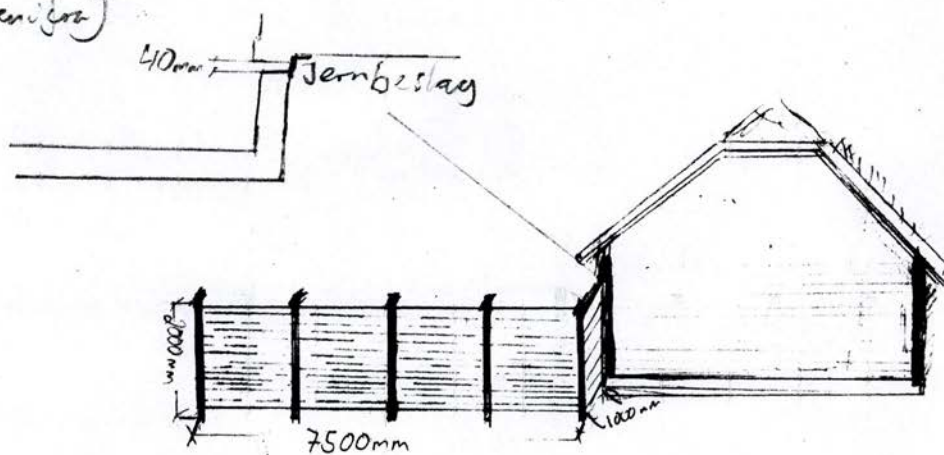
Utarbeidet er Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8017 Boda, tlf. 755 65 120
Email: post@unikus.no

Tegnet
04.02.03
le

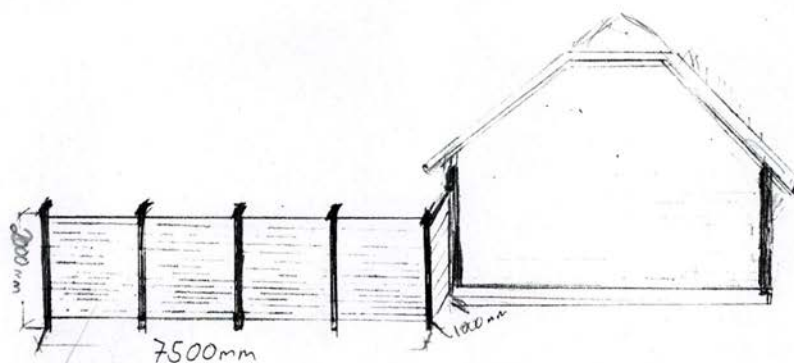
41/593

Spalte mellom Garage og Levegg

(Se Høyenigra)



41/593

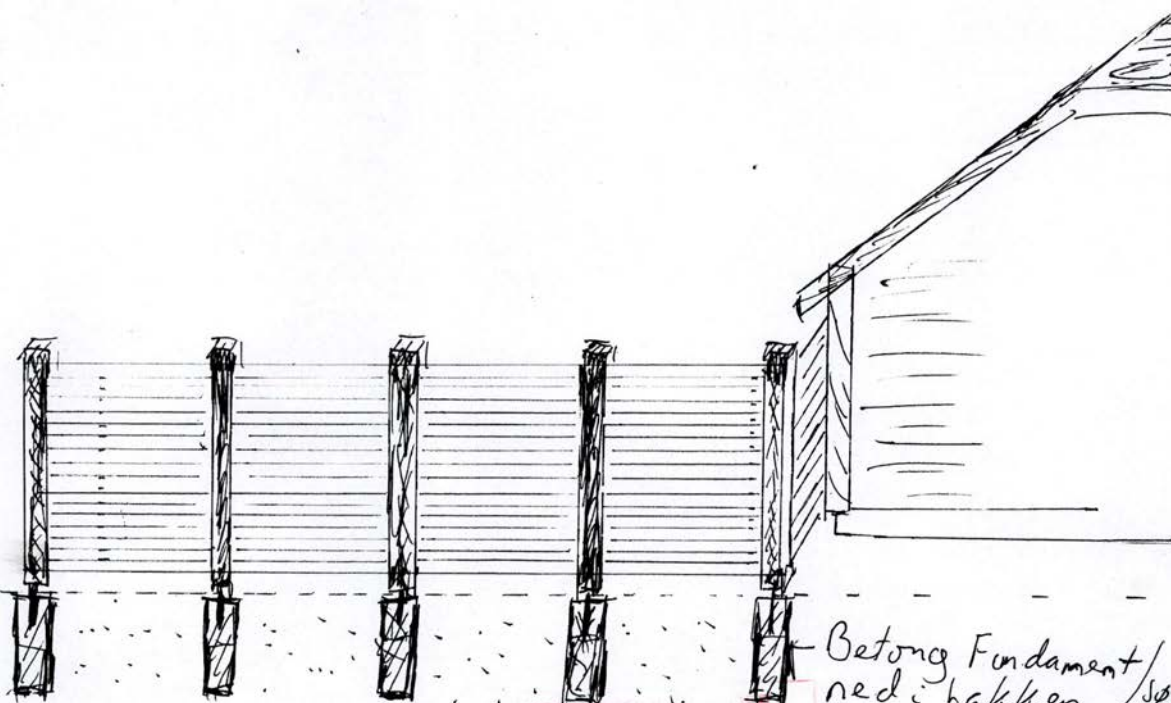


Liggende panel med blå detaljer/søjer
Samme som garasje og hus

SØRUM KUNST OG OFF

Saks nr.: 277/69
Dato: 18.08.09
for Saksbehandler J. Bess

41/593



Betong Fundament/
nedibakken / søyle

1:50

SØNDHOLM KOMMUNE
Saks nr.: 277/09
Dato: 18.08.09
Der saksbehandler J. Foss

Sørum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen
Byggesak

Per Bjerkomp-Andersen
Industrivegen 49

1920 SØRUMSAND

Deres ref. : /
Vår ref. : 14728/09
Saksbehandler : Mira Joanna Peuru
Arkivkode : 41/593
Arkivsaknr. : 09/1494-6
Dato : 17.08.2009
Gradering :

SAK 277/09 SVAR PÅ MELDING OM TILTAK – GNR 41/ BNR 593

TILTAK: ... Levegg
TILTAKETS ADRESSE: ... Industrivegen 49
TILTAKSHAVER: ... Per Bjerkomp-Andersen

VEDTAK:

Melding mottatt 30.03.2009 og komplettert 14.08.2009 godkjennes på følgende vilkår:

- Bygningsgebyret kr 1420,- vil bli ettersendt og må betales innen 30 dager.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig returnere kopi av situasjonskart med bekreftelse på at plassering er foretatt i hht. dette.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 86a, samt gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet administrativt i henhold til kommunenes delegeringsreglement, gitt av kommunestyret 25.04.1996.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens miljø- og utviklingsutvalg. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §§ 18, 19 har De som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens nettsider eller ved direkte henvendelse.

Postboks 113	Sentralbord:	63 82 53 00	Bankgiro:	1624 09 05004	www.sorum.kommune.no
1921 Sørumsand	Faksnr.:		Org.nr.:	942645295 MVA	E-post: postmottak@surum.kommune.no
	Direkte innvalg:	63 82 53 11			

1. SAKSUTREDNING

1.1. Varsling:

Naboer er varslet. Det foreligger samtykke fra naboer gnr 41 bnr 142 til å føre opp levegg på tomtegrense.

1.2. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Sørumsand Bygningsområde, plan nr. 18.

1.3. Estetiske krav:

Tiltaket synes å ha en grei estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Med hilsen

Mira Joanna Peuru
Byggesaksbehandler

ERKLÆRING

Om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Undertegnede eier(e)/fester(e) av gnr/bnr..... 41/142
adresse..... Industrivegen 53D
tillater at min nabo: PER BIERKOMP-ANDERSEN
som eier/fester av gnr/bnr..... 41/593
adresse..... Industrivegen 49
får tillatelse til å føre opp (type bygning/tilbygg): LEVEGG
H: 2 m L: 7,5 m nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med vedlagte situasjonsplan.

Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 0 meter.

Undertegnede er kjent med at jeg (vi) ikke kan føre opp eller utvide min (vår) bygning mot ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. TEKnisk forskrift kap. VII § 7-26 om brannspredning mellom byggverk.

Sted..... Sorumsand dato..... 3/4-09 signatur..... Elin Romsund

Det er tiltakshavers(byggherres) ansvar at signaturen(e) tilhører den (de) som er oppført som eier(e)/fester(e) i GAB- registeret (eiendomsregisteret).

ERKLÆRING

Om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Undertegnede eier(e)/fester(e) av gnr/bnr..... 41/142
adresse..... Industrivegen 53C
tillater at min nabo: PER BJERKOMP-ANDERSEN
som eier/fester av gnr/bnr..... 41/593
adresse..... Industrivegen 49
får tillatelse til å føre opp (type bygning/tilbygg): LEVEGG
H: 2 m L: 7,5 m nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med vedlagte situasjonsplan.

Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 0 meter.

Undertegnede er kjent med at jeg (vi) ikke kan føre opp eller utvide min (vår) bygning mot ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. TEKnisk forskrift kap. VII § 7-26 om brannspredning mellom byggverk.

Sted..... Sprum sand dato..... 020809 signatur..... Roger Paul

Det er tiltakshavers(byggherres) ansvar at signaturen(e) tilhører den (de) som er oppført som eier(e)/fester(e) i GAB- registeret (eiendomsregisteret).

ERKLÆRING



3 0 1 G S / 5040748 Geomatikk
09/1494-3 DOKUM Erklæringer

Om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Undertegnede eier(e)/fester(e) av gnr/bnr..... 41/142
adresse..... Industrivegen 53B
tillater at min nabo: PER BJERKOMP-ANDERSEN
som eier/fester av gnr/bnr..... 41/593
adresse..... Industrivegen 49
får tillatelse til å føre opp (type bygning/tilbygg): LEVEGG
H: 2m L: 7,5m nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med vedlagte situasjonsplan.

Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 0 meter.

Undertegnede er kjent med at jeg (vi) ikke kan føre opp eller utvide min (vår) bygning mot ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. TEKnisk forskrift kap. VII § 7-26 om brannspredning mellom byggverk.

Sted..... Sorrumdøl dato..... 3/8-09 signatur..... Dilla J. Leirgje

Det er tiltakshavers(byggherres) ansvar at signaturen(e) tilhører den (de) som er oppført som eier(e)/fester(e) i GAB- registeret (eiendomsregisteret).

ERKLÆRING

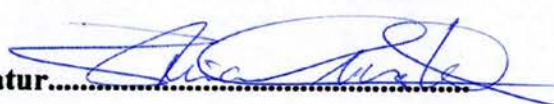
Om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Undertegnede eier(e)/fester(e) av gnr/bnr..... 41/142
adresse..... Industrivegen 53A
tillater at min nabo: PER BJERKOMP-ANDERSEN
som eier/fester av gnr/bnr..... 41/593
adresse..... Industrivegen 49
får tillatelse til å føre opp (type bygning/tilbygg): LEVEGG
H: 2 m L: 7,5 m nærmere enn 4 meter fra vår felles tomtegrense.

Tillatelsen gis i samsvar med vedlagte situasjonsplan.

Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 0 meter.

Undertegnede er kjent med at jeg (vi) ikke kan føre opp eller utvide min (vår) bygning mot ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 meter mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger, jfr. TEKnisk forskrift kap. VII § 7-26 om brannspredning mellom byggverk.

Sted..... Salmsund..... dato..... 6/8-09..... signatur..... 

Det er tiltakshavers(byggherres) ansvar at signaturen(e) tilhører den (de) som er oppført som eier(e)/fester(e) i GAB- registeret (eiendomsregisteret).

21 05 2003

ERKLÆRING

AVTALE KLOAKK

Mellom

Eiere

Rolan Mück

Industrivn 47

1920 Sørumsand

Kjell Udnæs

Industrivn 43

1920 Sørumsand

Og

Per Andersen

Industrivn 49

1920 Sørumsand

SØRUM KOMMUNE, OFF

Saks nr.: 216/03

Dato: 29/7-03

Sign. saksbehandler

cafl

Det gis herved **av eiere** tillatelse til at Per Andersen kan koble kloakkledning fra 41/593 Industrivn. 49 inn på kloakkledning fra Industrivn 47 *41/114*
Tilkoblingspunktet blir i Industrivn. ved nr 43 (kommunal vei)

Kloakk ledningen blir byttet ut i fra Industrivn. 47 og ned til Industrivn. 43 (110mm rør) *41/145*

Kloakkledningen som ligger inn i septiktank i Industrivn. 47 blir skjøtet og vil gå direkte ned til Industrivn.43

I fra Industrivn. 43 går det 2stk 6" rør ned til kommunal ledning bak eiendommene i Langryggen.

Det gis også tillatelse til eventuelle reparasjoner på kloakkledningene i ettertid.

Dato/sted *11/5-03 Sørumsand*

Rolan Mück *Kjell Udnæs*

Eier *gnr. 41*
bnr. 114

Dato/sted *11/5-03 Sørumsand*

Per Andersen *Gro Bjerkemp Andersen*

Tilkobler *gnr 41*
bnr 593

Dato/sted *11/5-03 r*

Kjell Udnæs

Eier *gnr. 41*
bnr. 145

TINGLYST

15 MAI 2003

NES TINGRETT

DAGBOKNR.: *4137*

Per Andersen

Doknr: 718327 Tinglyst: 10.09.2007
STATENS KARTVERK

2007.09.05

Avtale om fremføring av avløpsledning/strøm.

Det er inngått avtale mellom Per Bjerkomp-Andersen og Gro Bjerkomp-Andersen, eiere av eiendom: g.nr.41, b.nr.593 og Blankenborg nybygg A/S eier av eiendom 41/142.

I denne avtalen gir Bjerkomp-Andersen tillatelse/rettighet, til Blankenborg nybygg as om at fremføring av grøft-trase med avløpsledning/strøm, kan gå over sin eiendom.

Det skal kun legges en grøft-trase.

Arbeidene skal utføres så skånsomt som mulig og elementer som må flyttes på skal legges tilbake, slik som før arbeidet startet.

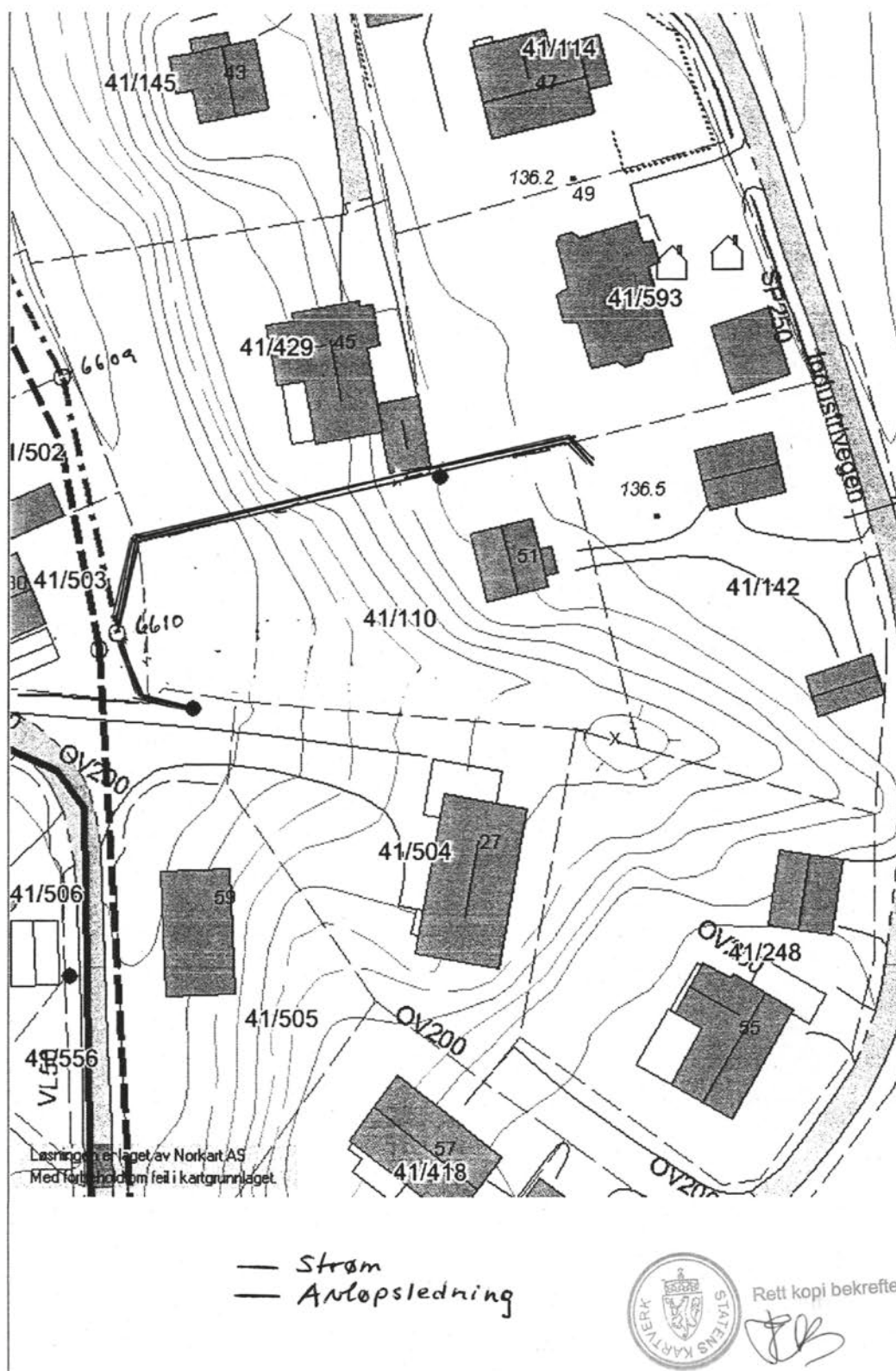
Det tillates at grøft-trase kan inspiseres på et senere tidspunkt, hvis behov for dette. Etter en eventuell inspeksjon skal også elementer som må flyttes, legges tilbake som før arbeidet startet.

Hjemmelshavere eiend. 41/593: Per Bjerkomp-Andersen, pers.nr.131261
Gro Bjerkomp-Andersen, pers.nr.200164

Hjemmelshaver eiend. 41/142: Blankenborg nybygg, v/Steinar Dramstad
Org.nummer: 987 995 491

Steinar Dramstad
Per Bjerkomp-Andersen
Gro Bjerkomp-Andersen

Rett kopi bekreftes





2007.09.05

Avtale om fremføring av avløpsledning/strøm.

Det er inngått avtale mellom Torfinn Mørkved og Wenche Svensson, eiere av eiendom: g.nr.41, b.nr.429 og Blankenborg nybygg A/S eier av eiendom 41/142.

I denne avtalen gir Mørkved/Svensson tillatelse/rettighet, til Blankenborg nybygg A/S om at fremføring av grøft-trase med avløpsledning/strøm, kan gå over sin eiendom.

Det skal kun legges en grøft-trase.

Arbeidene skal utføres så skånsomt som mulig og elementer som må flyttes på skal legges tilbake, slik som før arbeidet startet.

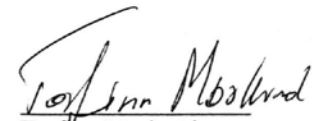
Det tillates at grøft-trase kan inspiseres på et senere tidspunkt, hvis behov for dette. Etter en eventuell inspeksjon skal også elementer som må flyttes, legges tilbake som før arbeidet startet.

Hjemmelshavere eiend. 41/429: Torfinn Mørkved, personnummer 100857 [redacted]
Wenche Svensson, personnummer 101250 [redacted]

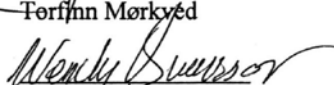
Hjemmelshaver eiend. 41/142: Blankenborg nybygg, v/Steinar Dramstad
Org.nummer: 987 995 491



Steinar Dramstad



Torfinn Mørkved



Wenche Svensson



Adresse

Turbinveien 49, 1920 SØRUMSAND

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251908

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

24936848

Gårdsnummer

241

Bruksnummer

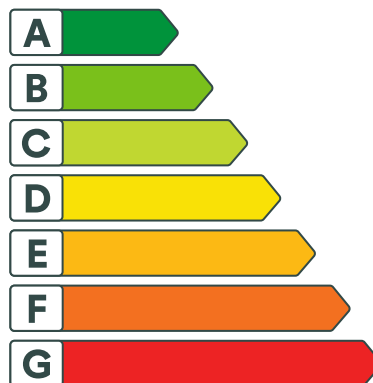
593

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

98,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

105,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29 607 kWh



Turbinveien 49, 1920 SØRUMSAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Turbinveien 49, 1920 SØRUMSAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Turbinveien 49 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	12 min 0.9 km
Sørumsand stasjon Totalt 7 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	5 min
Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	14 min

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

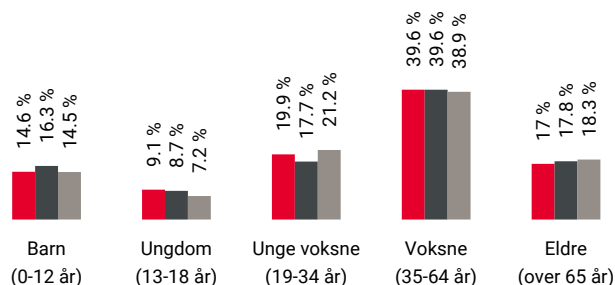
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	14 min 1.1 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	19 min 1.4 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	24 min 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	14 min 1.1 km
Rema 1000 Sennerudtoppen	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



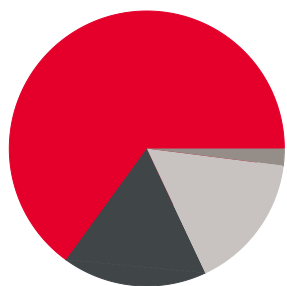
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Sørumsand vgs. Ballbinge	14 min	
	Ballspill	1 km	
	Trikken ballplass	19 min	
	Ballspill	1.3 km	
	Trento Sørumsand	14 min	
	Spenst Sørumsand	18 min	

Boligmasse



65% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
16% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

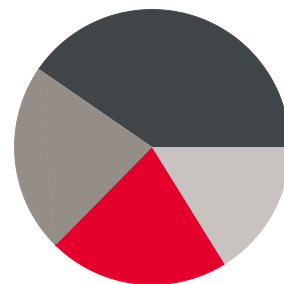
16 min



Boots apotek Sørumsand

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
40% 6-12 år
22% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



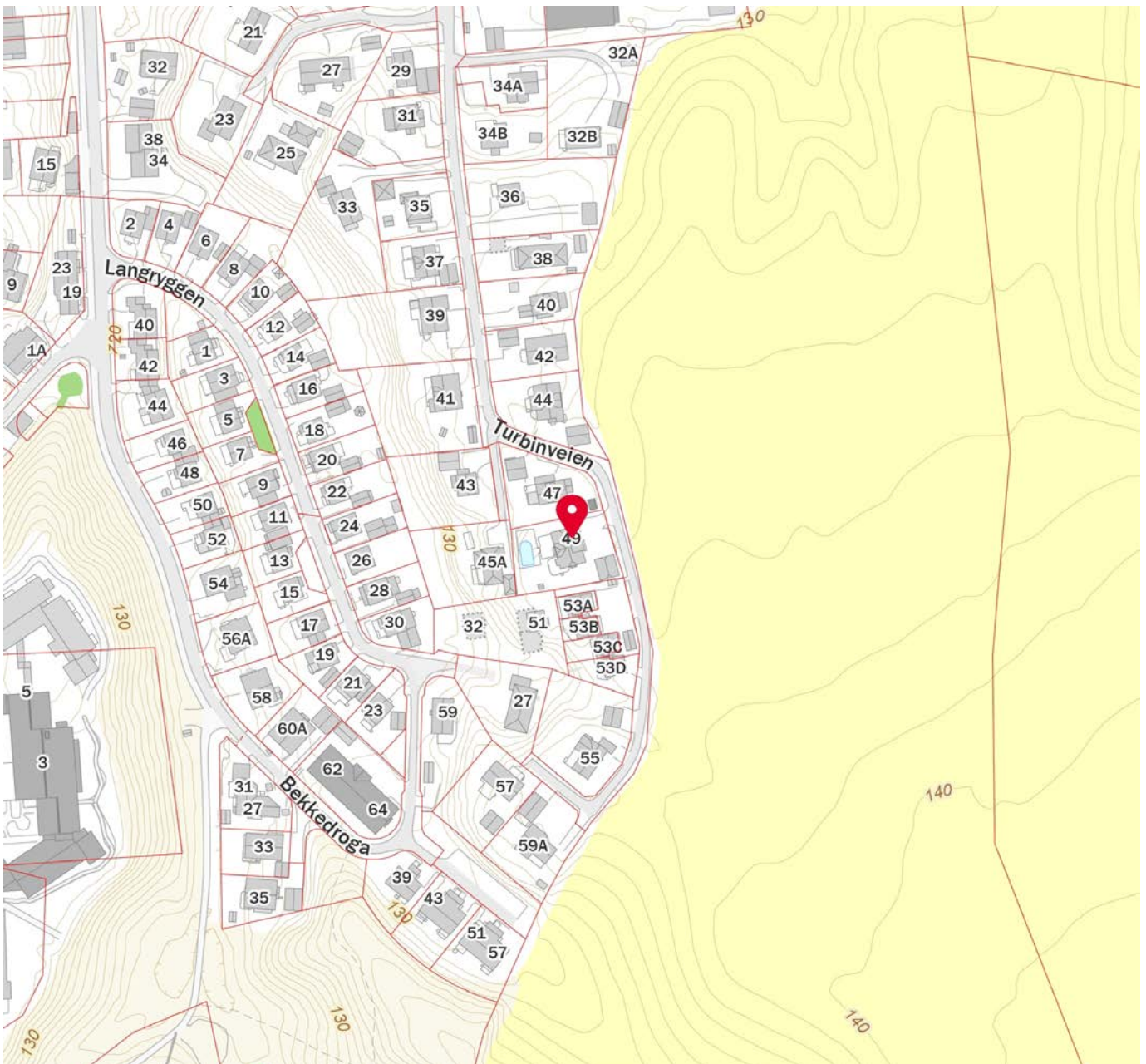
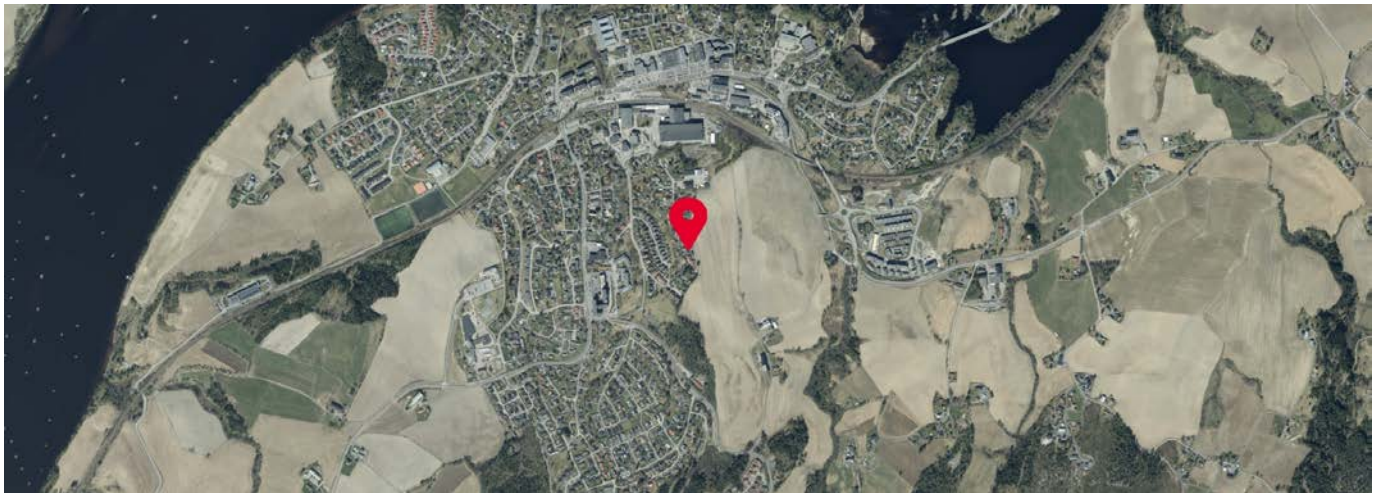
0%

43%

Sennerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Turbinveien 49
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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