

aktiv.



Idrettsveien 21, 1920 SØRUMSAND

**Romslig og innholdsrik
familiebolig over 3 plan, med stor
hage, 2 bad og 7 soverom. Populær
beliggenhet nær sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Romslig og innholdsrik familiebolig over 3 plan, med stor hage, 2 bad og 7 soverom.

Idrettsvegen 21 er en stor, velholdt og innholdsrik enebolig over tre etasjer. Med to bad, mye lagringsplass og hele seks soverom er huset et utmerket familiehjem med god fleksibilitet. Høyt og fritt plassert, har eiendommen mye boltreplass i en stor hage med mange valgmuligheter. Beliggenheten er populær, i et sentralt område med gangavstand til skoler, idrettspark, togstasjon og gode servicetilbud i sentrum.

Familien samles i en stor stue med to ildsteder, og innenfor stuen har kjøkkenet hvitevarer, egen spiseplass og mye oppbevaring. Det er varmekabler på begge badene, ett med nyere innredning i 1. etasje og ett med badekar i 2. etasje. I kjelleren er det et enkelt vaskerom, og sammen med fem av soverommene har boligen et hendig kontor på øverste plan. Velkommen til hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 500 000,-	Soverom:	7
Omkostn.:	Kr 163 890,-	Antall rom:	8
Total ink omk.:	Kr 6 663 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 246, bnr. 151
Selger:	Mona Kristin Rognlien	Oppdragsnr.:	1106260011
	Kjell Petter Myhren		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1957		
BRA-i/BRA Total	280/280 kvm		
Tomtstr.:	1635.9 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	103
Matrikkelrapport	106
Kommuneplan	112
Ferdigattest tilbygg og påbygg 30.01.2020	113
Byggetillatelse 10.05.1957	115
Ferdigattest 24.01.2003	120
Byggetegninger fra 2014	121
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 280 kvm

BRA totalt: 280 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Trapperom, vaskerom, gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 116 kvm Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom/kontor, bad og bod

2. etasje

BRA-i: 103 kvm Trapperom, gang, bad, 5 soverom og kontor (opprinnelig soverom).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod

Høyde i bod/skur er under 1.9 m og derfor ikke målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1635.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Sørumsand idrettspark ligger i nærområdet, og fra boligen kommer man raskt og enkelt til alle fasiliteter og

servicetilbud i sentrum. Høyt og fritt plassert har eiendommen fint utsyn og en åpen atmosfære.

Tomten er over 1,6 mål, opparbeidet med hekker, gressplen, flaggstang, diverse beplantning og gruslagt innkjørsel. Hagen innbyr til lek og hygge, med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Utvendig ble boligen oppgradert med ny kledning og ny drenering i 2020. Stuen har utgang til den store hagen, og utenfor tre av soverommene ble det i 2017 etablert en trivelig balkong. Balkongen har overbygg og et areal på ca. 9 kvm.

Beliggenhet

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

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

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

Servicetilbud

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

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

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

Sørumsand barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) - 17 min gange

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) - 11 min gange

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

Sørumsand videregående skole - 4 min gange

Sport og trening

Sif-hallen - 6 min gange

Aktivitetshall, tennis

0.4 km

Sørumsand idrettspark - 4 min gange

Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...

0.4 km

Trento Sørumsand - 6 min gange

Spent Sørumsand - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1957 i bindingsverk av tre, med senere påbygg fra 2007 og 2020. Utvendige fasader består av stående bordkledning fra 2020 og malte pussede overflater.

Eiendommen er fundamentert på leirholdige masser med stripefundamenter av betong.

Grunnmuren er av betong, med en ringmur av Lecablokk for tilbygget del. Innvendig har grunnmuren dels tresonittplater og pusset overflate.

Dreneringen er fra 2020.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med stående bordkledning.

Boligen har et skråtak tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon med bordet undertak, samt W-takstoler i tre med fiberplater som undertak og innbåst mineralull. Inngangspartiet har et flatt tak med banemembran.

Renner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har en kombinasjon av malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 og 2017, samt PVC-vinduer med 2-lags glass. Dørene inkluderer en malt hovedytterdør, malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007, 2015 og 2017.

Det er etablert en overbygget, utkraget balkong i trekonstruksjon med utgang fra tre soverom i andre etasje. Balkonggulvet er av tre med en underliggende banemembran og trespaltegulv. Det er ikke etablert trapp ved terrassedøren i første etasje.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og punkter bmerket om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det indikerte ikke fukt ved fuktmåling i disse områdene ved valgte områder for stikktaking.

- Vinduer - 3

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Deler av vinduer er ikke ferdigstilt med tetting og utforinger i kjeller. Det er synlig der det ikke er tettet at vinduer kun sitter fast i skum og ikke i festebraketter som skal skrus fast til vegg.

- Dører - 4

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

- Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis noe gliper i endeskjøter på laminat. Deler av belegg og kjeller er med slitasje med tanke på alder.

- Overflater - 2

Avvik: Det er avvik: Plater i tak er av typen asbestplater.

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik: Pipeløp er fra byggeår.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig noe saltutslag på nedre del av vegger. Måling av kjøkkenbenk som står

rett på betonggulv har fuktverdier som er i risikozonen for sopp og råteskade. Det er høyere fukt i nedre del på vegger mot krypkjeller, da det ikke er etablert ny fuktsikring i dette området.

- Krypkjeller

Avvik: Det er avvik: Ikke klemt fast plast mot grunnforhold med lekter til Lecamur.

- Innvendige dører

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

- 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Det er synlig skade på 1 flis på vegg.

- 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulv rundt servant er i vater. Lokalt fall rundt sluk.

- 1.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

- 1.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er synlig krakelering i overflate på servant.

- 2.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

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

- 2.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig avflassing på endevegg for underskap og hengsel på dør er løst.

- KJELLER > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik: Pussen er slitt med fuktmerker fra tidligere fukt i kjeller.

- KJELLER > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er sprekker i betonggulvet.

- KJELLER > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik: Avtrekksvifte er kun satt fast i skum

- KJELLER > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik: Det er ikke etablert tilfredsstillende membran for våtrommet ut fra dagens vurdering iht avhendingsloven og NS 3600.

- 1.ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er synlig noe svertesopp på fugemasse mellom benk og fliser. Noen småskader på benkeplate.

- Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Vannledninger - 2

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør til servant er ført gjennom betonggulv på bad.

- Avløpsrør - 2

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

- 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.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er synlig noen sprekker i delvegger i kjeller.

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- KJELLER > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Balkongen er renovert og bygget om i 2017, da var det 1 m for rekkverkshøyde som gjaldt.

Verditakst

Kr 6 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2012

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Fargerike Teppesalongen As

Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegging membran gulv bad 2 etg

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon baderomsplater bad 2

etg

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

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

Utført av Fargerike Teppesalongen As

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nannestad Bygdeservice SA

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg Drenering Etterisolering Ny panel Nytt tak

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nannestad Bygdeservice SA

Beskrivelse av arbeidet: Graving ny drenering skifte av masse ny bølgepapp mot grunnmur

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

Har vært veggdyr på to soverom, behandlet med veggdyrmiddel, rom satt under lav temperatur gjennom vinteren med vinduer oppe i lengre periode. Ikke observert noen veggdyr etter dette.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Behandlet med kjemikalier mot veggdyr og lav temperatur under frysepunktet gjennom vinteren

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

Byttet vifte på baderom

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifte. Utført gjennom egeninnsats. Har fagbrev gruppe L og B. Omlag 10 år som utøvende elektriker.

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

Feil plassering av ovn og manglet feieluke på rør.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kakkell & Peis Spesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering-Godkjenning, C26T Høy ØTH Ovn må flyttes noe frem, slik at vi unngår ekstra brannmur.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Kakkell & Peis Spesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ovn Contura 26T høy, SORT dør

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sørumelekriske elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg utvendig grensensitt skap

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap, ny stiger fra grensesnittskap, ny installasjon i påbygg og store deler av boligen

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

eller tidligere eiere? Ja

Mulig nytt bad i 1 etg og soverom i påbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Fremgår av dokumentasjon fra kommunen

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Attraktivt beliggende eiendom sentralt på Sørumsand med gangavstand til alt av servicetilbud.

Boligen er påkostet og påbygd i 2013. Nytt tak, ny drenering og etterisloret eiendom.

Stor og svært romslig tomt. Mest trolig mulighet for å skille ut en tomt i vert fall.

Praktisk og innholdsrik planløsning over 2 plan + full kjeller med mye lagringsplass.

En eiendom som kan treffe mange forskjellige interessenter grunnet stort potensiale.

Kort vei med bil til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen.

BØR SEES!

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

2. etasje: 2 ganger, bad, kontor/soverom og ytterligere 5 soverom.

Kjeller: 2 ganger, vaskerom og 4 boder.

Annet: Kryploft og krypkjeller. Utvendig bod på ca. 8 kvm.

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig; flott familiehjem.

- Ca. 280 kvm er fordelt på tre etasjer.

- Gjort store endringer i 2007 og 2020.

- Boligen ble påbygget og pusset opp.

- Parkering i en gruslagt innkjørsel.

- Stor hage med flaggstang og hekker.

- Høyt og fritt plassert med fint utsyn.

- Overbygd balkong etablert i 2017.
- Sentral og etterspurt beliggenhet.
- Lyst kjøkken med egen spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitvarer installert på kjøkkenet.
- Lun, koselig og svært romslig stue.
- Både peis og nyere klebersteinsovn
- To bad/wc utstyrt med varmekabler.
- Badet i 1. etg har nyere innredning.
- Badekar montert på badet i 2. etg.
- Seks soverom for god fleksibilitet.
- Praktisk hjemmekontor i 2. etg.
- Vaskekjeller og fire kjellerboder.

Standard

Entré

Velkommen inn i et stort familiehjem med god fleksibilitet. Inngangen er overbygd og godt skjermet, utstyrt med kodelås og ringeklokke. Vel inne har entreen downlights i taket, flismønstret laminatgulv og et garderobeskap med hvite fronter. Gulvet fortsetter inn i en tilliggende gang, og gangen har en åpen garderobeløsning med hyller og klesoppheng. Tilknyttet gangen finner man en bod for praktisk oppbevaring.

Stue/spisestue

Som samlingssted har boligen en stor, åpen og luftig stue, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld. Vinduer i to retninger slipper inn godt med naturlig lys, inkludert to glassdører til den store hagen rundt huset. Med både åpen peis og nyere klebersteinsovn får man det lunt og godt i stuen.

Dagslyset suppleres fint av downlights i deler av taket, og et mørkt laminatgulv kombineres med trepaneler og panelplater malt i en dempet jordtone. Utformingen gjør stuen enkel å møblere, og rommet er naturlig inndelt i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles familien for koselige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med egen spiseplass for rolige morgenstunder. Skap- og benkeplassen er god, der en funksjonell L-form suppleres av en hendig benkeseksjon med tilhørende høyskap. Innredningen har hvite, profilerte fronter, mørk benkeplate av laminat og nyere dobbel oppvaskkum i kompositt. Over benken er det belysning og lysegrå fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Hvitvarene består av komfyr, oppvaskmaskin og en kombinert kjøll/frys.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har en praktisk planløsning med bad i både 1. og 2. etasje. Nederst finner man en enkel vaskekjeller med veggservant og støpt vaskekar. Badet i hovedetasjen er

oppgradert med nyere dusjkabinett og innredning, bestående av en heldekkende servant med mørke underskap, et høyskap i samme stil og et matchende speilskap med belysning. Gulv og vegger er kledd med grå fliser, og badet har toalett, downlights og varmekabler.

Bad 2

Oppe har baderomsgulvet vinylbelegg fra 2017. Veggene er kledd med våtromsplater i flismønster, og badet har varmekabler og downlights i tillegg til toalettet og et badekar med dusjvegg i herdet glass. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap og et speilskap med tilhørende lys.

Soverom og garderobe

I boligen er seks syv fordelt med ett i 1. etasje og seks sammen i 2. etasje. Ikke nok med det; øverst ligger det også et praktisk hjemmekontor (opprinnelig soverom). Hele syv soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Soverommet nede er av god størrelse, og har direkte utgang til den store hagen.

Inkludert hovedsoverommet har tre av rommene i 2. etasje glassdører til balkongen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Entreen er innredet med skap, og rikelig med ekstra lagringsplass finnes i fire kjellerboder, i en romslig utebod og i boden tilknyttet gangen i 1. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

2020:

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Nedløp og beslag av metall.
- Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2020.
- Dreneringen er fra 2020.

2018:

- Bytte av sikringsskap, ny stiger fra grensesnittskap, ny installasjon i påbygg og store deler av boligen i 2018.

2017:

- Deler av overflater er pusset opp og lagt nye i forbindelse med ombygging i i 2017/18.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.
- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Malt balkongdører og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2017.
- Gulvet har vinylbelegg fra 2017.
- Det er mekanisk avtrekk. Vifteenheter er etablert på loft.
- Etablert overbygget balkong utgang fra 3 soverom i 2 etasje. Balkongen er utkraget og i trekonstruksjon. Gulv av tre med underliggende banemembran og trespaltegulv.

2016:

- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak. Innbåst mineralull.

2015:

- Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2015.

2013:

- Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn fra 2013 med kleberstein i stue.

2007:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007, med utgang fra soverom i 1 etasje.

2006:

- Bygningen har grunnmur typen ringmur i lettklinkerblokker for utbygget del.

2000:

- Alder for bad er ukjent men vurderes å være renoverert i løpet av 2000-tallet.

Parkering

Opp til huset har eiendommen en gruslagt innkjørsel med mulighet for parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Eiendommen er innenfor moderat til lav aksomhetssone for radon.

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på begge badene. For vedfyring har stuen en åpen peisovn og en klebersteinsovn fra 2013. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og badet i 2. etasje og elektriske vifter i vaskekjelleren og på badet i 1. etasje. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert i vaskekjelleren. El-anlegget ble sist oppgradert i 2017/18, og et sikringsskap med automatsikringer er montert i gangen oppe.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (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 32 539 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 409 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig-

og næringseiendommer, og på ubebygde tomter. For alle eiendommer i kommunen gis det en reduksjonsfaktor på 30 %. I tillegg får boligeiendommer et bunnfradrag på 2 200 000 kroner for hver godkjent boenhet. Eiendomsskatten faktureres i 2 terminer, med forfall 1. juni og 1. november.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 340 005 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 360 018 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

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 246, bruksnummer 151 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/246/151:

07.02.1957 - Dokumentnr: 354 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:246 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1060251 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:46 Bnr:151

01.01.2024 - Dokumentnr: 238906 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:246 Bnr:151

Servituttene omhandler registrering av grunn og omnummerering ved kommuneendring.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og påbygg, datert 30.01.2020.

Det foreligger ferdigattest for bolig, datert 24.01.2003.

Det foreligger byggetillatelse for bolig, datert 10.05.1957 med kontroll før huset tas i bruk, datert 05.11.1957 og utskrift fra møtebøker om godkjente planer ifbm. byggetillatelse, datert 14.12.1956 og 11.04.1957

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og tjenesteteyting i

Kommuneplan Lillestrøm 2023-2035, datert 14.06.2023.

Eiendommen har hensynssone nedslagsfelt drikkevann.

Eiendommen er innenfor gul støyzone for Bane NORs jernbanenett.

Eiendommen er innenfor marin grense og har stor mulighet for leire.
Eiendommen er innenfor aksomhetssone for kvikkleireskred.
Eiendommen er innenfor moderat til lav aksomhetssone for radon.
Deler av eiendommen er innenfor potensielt flomfareområde.

Det foreligger en foreløbig avtale vedrørende påbygg i Idrettsveien 21, datert av skriftlig avtale 2. april 2002:

Mona Smestad og Frode Wahl tillater at deres naboer Heidi og Bjørn Erik Schau i Idrettsveien 21 å sette opp sitt påbygg nærmere nabogrensen enn de nødvendige 4 meter til deres eiendom i Idrettsveien 19 B.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 045,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og takst/tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

10.04.2026













1. Etasje



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





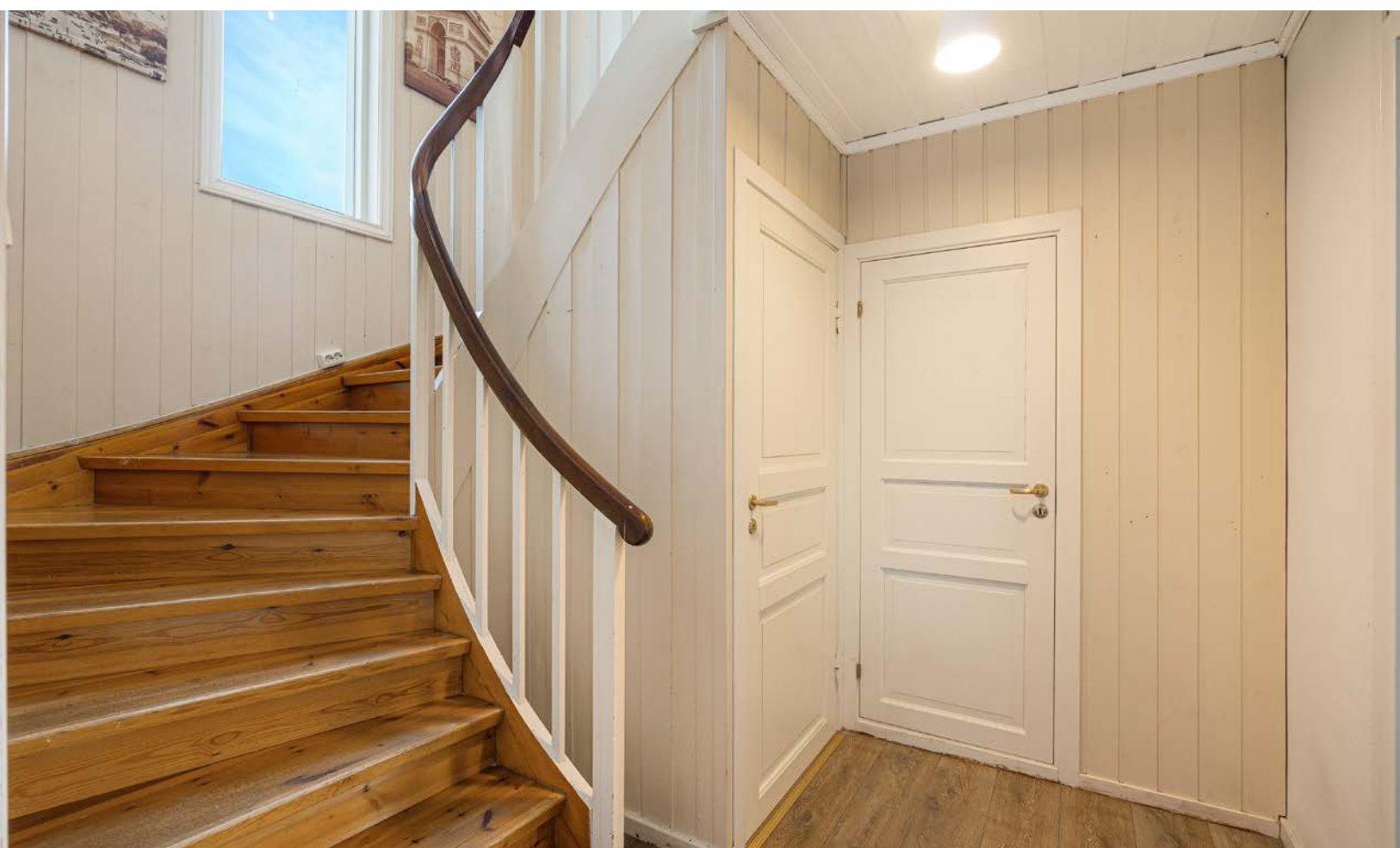






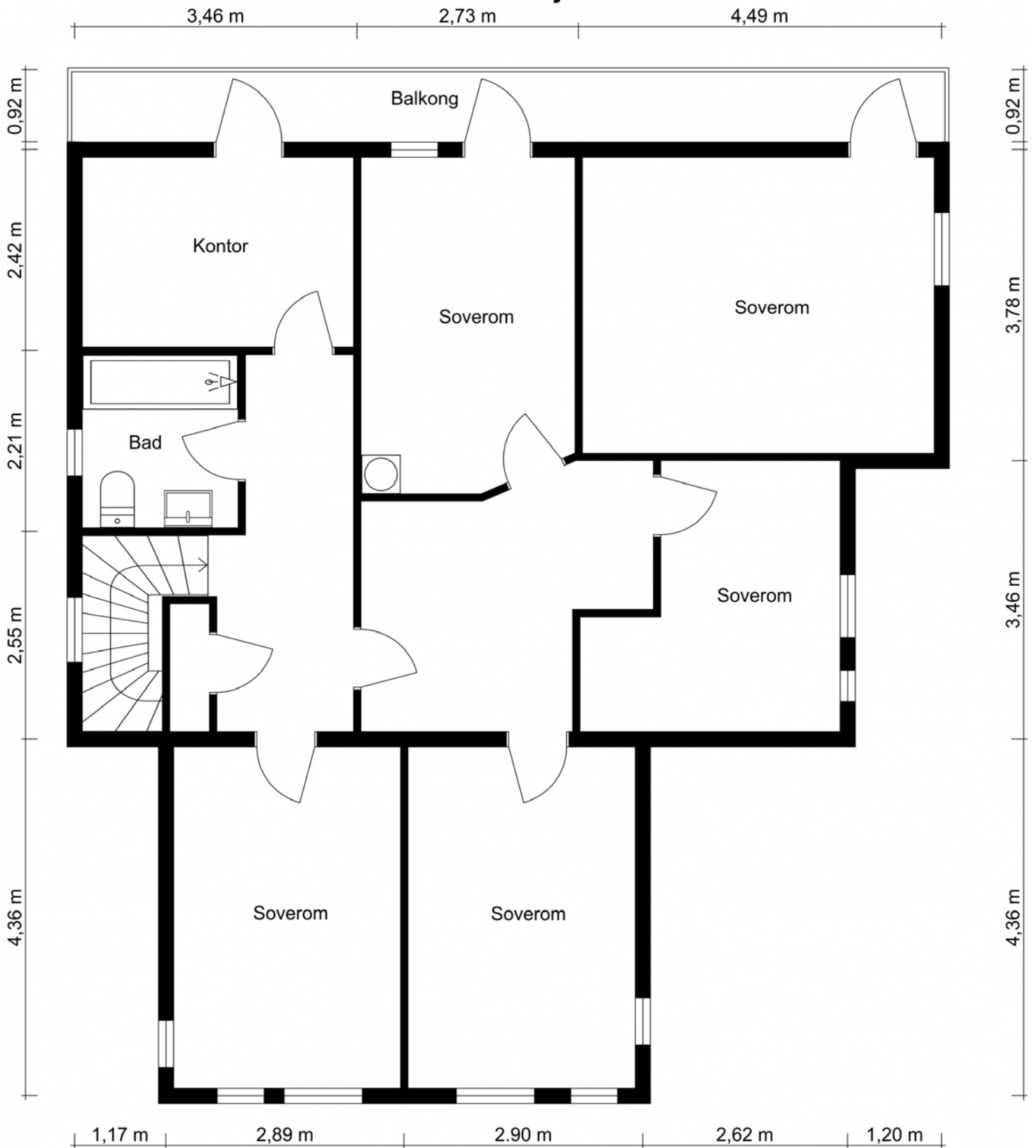






Idrettsveien 21

2. Etasje



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





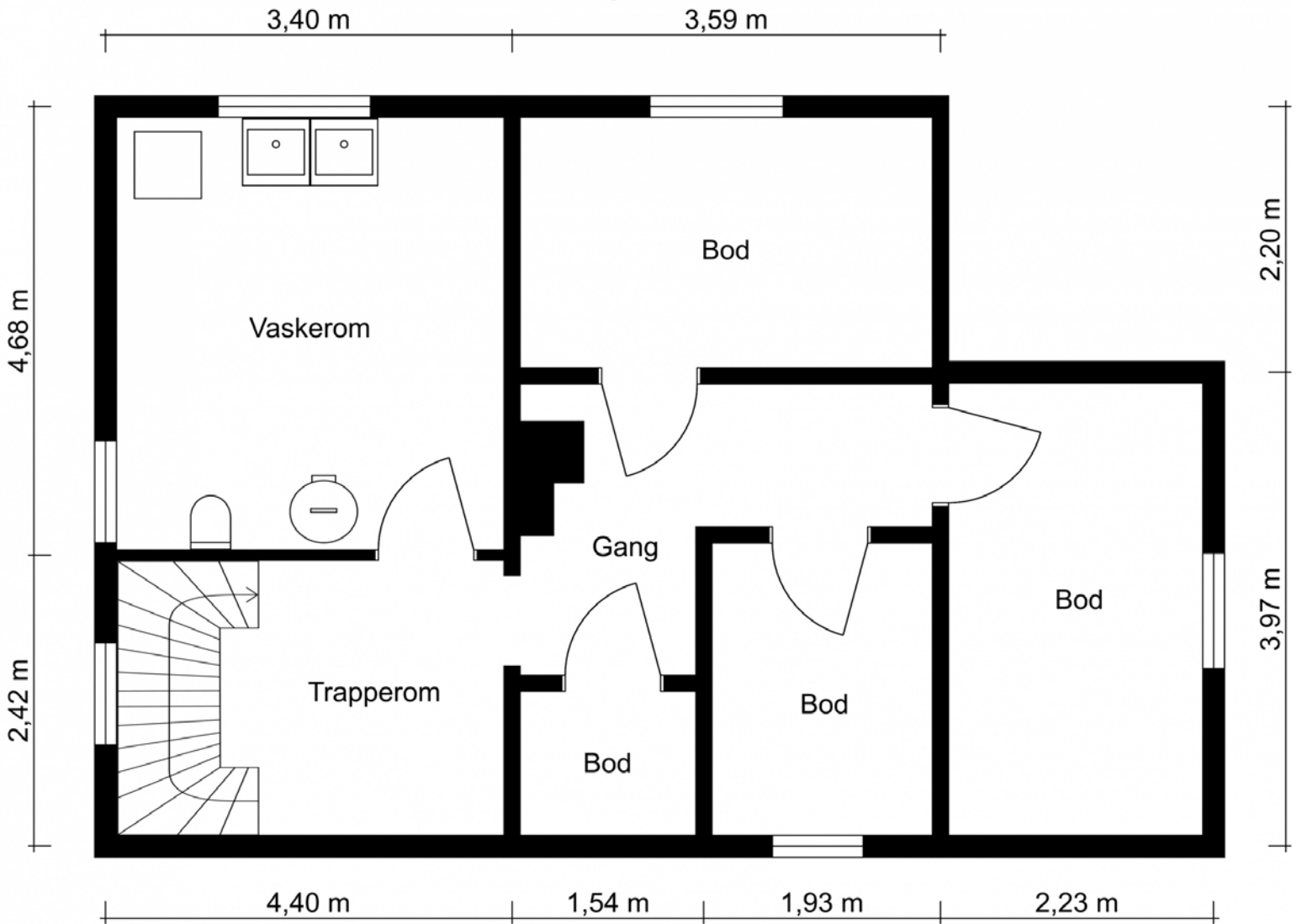








Kjeller



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



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



Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball.



I Sørumsand er det skoler for alle alderstrinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt gode servicetilbud og flere fasiliteter.



Turstiene langs Glomma byr på vakker natur.



Langs Glomma er det fine muligheter for både tur og fiske.



Med svært vakker natur i nabolaget er mulighetene mange.



I sentrum av Sørumsand er det et variert tilbud av forretnigner.



Fokus på Sørumsand byr på matbutikk, vinmonopol, apotek mm.



Sørumsand togstasjon har togavganger både i retning Lillestrøm og Oslo. I motsatt retning tar toget deg i retning Kongsvinger.




Sørumsand har en idyllisk beliggenhet med nærhet til vakker natur.



På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Idrettsveien 21 , 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 246, bnr. 151

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1888

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UB9611

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Mona Kristin
Rognlien



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1957 og etter byggeforskrifter fra 1949. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg i 2007 og 2020. Vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1997 og 2017 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1997 og 2017, er dette oppgitt i rapporten via årstall på konstruksjonen.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekking med takstein. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold. Lecablokk ringmur 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: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2020.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak av panelbord (bordet undertak).

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak. Innbåst mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2015.

Malt balkongdører og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2017.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007 , med utgang fra soverom i 1 etasje.

Etablert overbygget balkong utgang fra 3 soverom i 2 etasje.

Balkongen er utkraget og i trekonstruksjon. Gulv av tre med underliggende banemembran og trespaltegulv.

Det er ikke etablert trapp under terrassedører for 1 etasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er pusset opp og lagt nye i

forbindelse med ombygging i i 2017/18.

Innvendige tak på grovvaskerom i kjeller har himlingsplater som kan inneholde asbest.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 10 mm avvik for hele gulvet i stue og +- 7 mm på soverom i 1 etasje. +- 6-9 mm i gang og hovedsoverom i 2 etasje.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn fra 2013 med kleberstein i stue. Etablert åpen murt peis i stue.

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

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder for bad er ukjent men vurderes å være renoveret i løpet av 2000-tallet.

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og nyere dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Alder ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet har vinylbelegg fra 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusjvegg i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk. Vifteenhet er etablert på loft.

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

Vaskerom

Vaskerom i kjeller vurderes som grovvaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Taket har himlingsplater. Pusset vegger.

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Det er etablert støpt vaskekar av betong og opplegg for vaskemaskin. montert vegg servant.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nyere kompositt oppvaskkum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Alder ikke kjent.
Innvendige vannledninger er av kobber. Alder ikke kjent.
Det er avløpsrør av plast. Alder ikke kjent
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2020.
Bygningen har betonggrunnmur med innvendige tresnittplater og pusset overflate. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Bygningen har grunnmur typen ringmur i lettklinkerblokker for utbygget del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Delvis skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast, alder for disse rørene er ukjent.
Utvendige vannledninger er av jernrør er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Deler av hovedavløp som er synlig innvendig er av typen jernrør og fra 1957.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

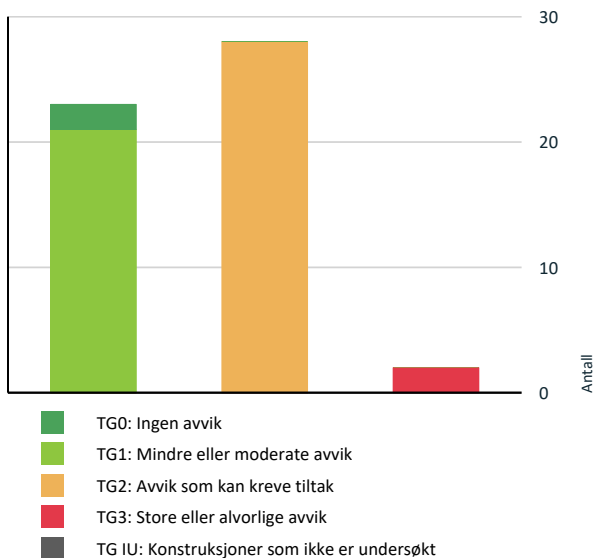
[Gå til side](#)

Enebolig

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

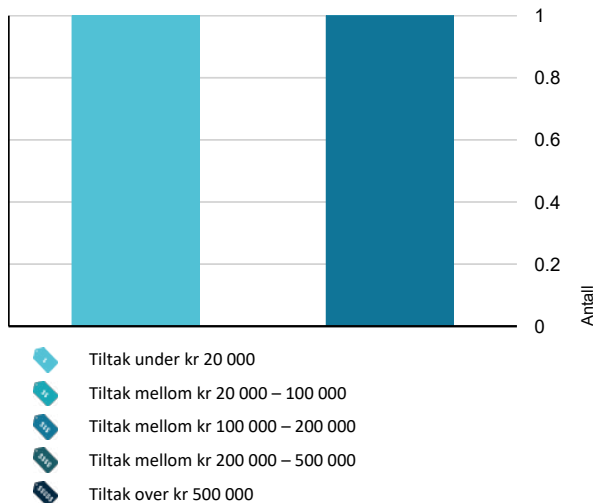
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører - 4 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

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 og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017 Ombygging Det er påbygget og foretatt renovering deler av huset i perioden 2016-2018. Påbygget del i 2006 med fremvist ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler oppbrett på endene av vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdeler som ikke er korrekt installert, kan gi en redusert levetid med tanke tilgang av fukt, noe som kan føre til hyppigere behov for reparasjoner og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2020.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak av panelbord (bordet undertak).

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det indikerte ikke fukt ved fuktmåling i disse områdene ved valgte områder for stikktaking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ingen klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor ingen tegn til skade. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen, noe som er utbedret ved at luftingen er flyttet over tak. Drt gjøres oppmerksom på at dampsperre på eldre takkonstruksjoner ikke er 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 hvis dette ikke er etavlert for å unngå mus på loft.

Tilstandsrapport



Målinger rundt pipe.



Måling ut mot takutstikk.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med fiberplater som undertak. Innbåst mineralull.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

TG 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Deler av vinduer er ikke ferdigstilt med tetting og utføring i kjeller. Det er synlig der det ikke er tettet at vinduer kun sitter fast i skum og ikke i festebraketter som skal skrues fast til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

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



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 4

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2007 , med utgang fra soverom i 1 etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold over tid for å sikre beskyttelse og levetid.



TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt balkongdører og terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert overbygget balkong utgang fra 3 soverom i 2 etasje. Balkongen er utkraget og i trekonstruksjon. Gulv av tre med underliggende banemembran og trespaltegulv.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er ikke etablert trapp under terrassedører for 1 etasje.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trapp fra soverom i 1. etasje må skiftes ut grunnet råteskader og manglende rekkverk. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for personskaade ved bruk, samt videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er pusset opp og lagt nye i forbindelse med ombygging i 2017/18.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

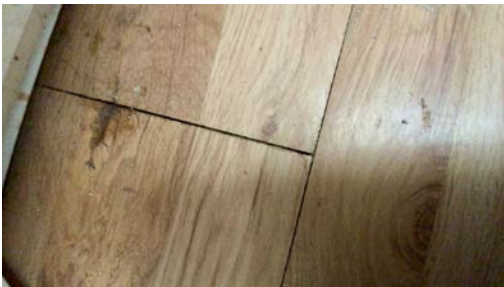
Det er stedvis noe gliper i endeskjøter på laminat. Deler av belegg og kjeller er med slitasje med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte 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.



TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Innvendige tak på grovvaskerom i kjeller har himlingsplater som kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater i tak er av typen asbestplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Asbestplater bør ikke bearbeides eller fjernes uten at det benyttes godkjente metoder og fagpersonell, da asbeststøv er helsefarlig og kan føre til alvorlige sykdommer ved innånding. Dersom det er behov for å fjerne eller endre platene, må dette utføres av godkjent firma i henhold til gjeldende regelverk for asbestsanering. Det er ukjent om alle luftkanaler i veggene inneholder asbest eller om disse er fjernet, noe som medfører usikkerhet og potensiell helseisriko ved fremtidige arbeider. Videre undersøkelser anbefales for å avklare dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt 10 mm avvik for hele gulvet i stue og +- 7 mm på soverom i 1 etasje. +- 6-9 mm i gang og hovedsoverom i 2 etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn fra 2013 med kleberstein i stue. Etablert åpen murt peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipeløp er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon. Vedovn bør renses og rengjøres med tanke at betydelig sot er synlig.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

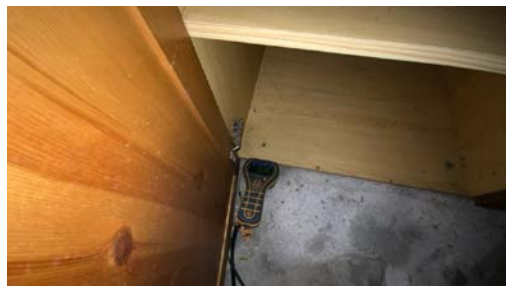
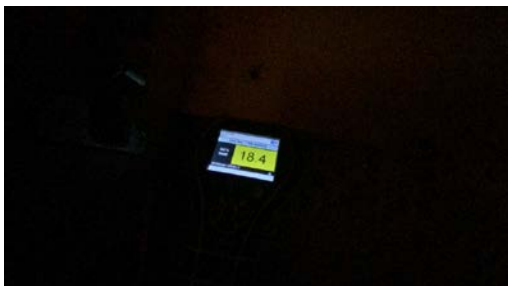
Det er synlig noe saltutslag på nedre del av vegger. Måling av kjøkkenbenk som står rett på betonggulv har fuktverdier som er i risikozonen for sopp og råteskade.

Det er høyer fukt i nedre del på vegger mot krypkjeller, da det ikke er etablert ny fuksikring i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at selv om drenering er nyere, kan det oppstå noe fukt fra betonggulv, da det ikke er lagt diffusjonstett plast mot grunnen under påstøpt betong. Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utforet vegger av tre eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får "puste". Konstruksjonen fungerer med dagens bruk og løsning og god ventilering av rom.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke klemt fast plast mot grunnforhold med lekter til Lecamur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at platen mot grunnen klemmes fast med lekter opp mot Lecamuren, for å hindre at fukt fra grunnen trenger inn i krypkjelleren. Manglende klemming av platen kan føre til økt fuktighet, som gir risiko for mugg- og soppvekst, samt skader på trekonstruksjoner og dårligere innneklima.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe subbing

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Alder for bad er ukjent men vurderes å være renoverert i løpet av 2000-tallet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skade på 1 flis på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for ytterligere skade på flis.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulv rundt servant er i vater. Lokalt fall rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på badets alder på 20 år, er det en god løsning at det er 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, sluk og vegg. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har nyere innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, toalett og nyere dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig krakelering i overflate på servant.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1957

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2 etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Alder ikke kjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg fra 2017. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar med dusjvegg i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig avflassing på endevegg for underskap og hengsel på dør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Vifteenhet er etablert på loft.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1957

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller vurderes som grovaskerom. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1957

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater. Pusset vegger.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pussen er slitt med fuktmerker fra tidligere fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør pusses og males.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres sprekker i betonggulvet for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom sprekken ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler, samt mulig skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert søpt vaskekar av betong og opplegg for vaskemaskin. montert veggsvant.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er kun satt fast i skum

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør monteres forskriftsmessig for å sikre stabil og sikker drift. Feilmontering kan føre til redusert effekt, økt støy og risiko for at viften løsner, noe som kan medføre skade på anlegget eller omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende membran for våtrommet ut fra dagens vurdering iht avhendingsloven og NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele rommet må renoveres for å tilfredsstillende gjeldende våtromkrav, da det ikke er etablert membran på vegger eller gulv. Se vurdering av vaskerommet for en fullstendig vurdering.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk og nyere kompositt oppvaskkum. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er synlig noe svertesopp på fugemasse mellom benk og fliser. Noen småskader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskiftning for å lukke avvik må påregnes dersom man ønsker å oppnå dagens standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre lekkasjesikker utførelse. Manglende tettemuffer og ufagmessig utførelse medfører økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vannrør i kjøkkenbenk.



Vannrør i kasse til bad i 2 etasje.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør til servant er ført gjennom betonggulv på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kobberrør til servant bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson, spesielt der de føres gjennom betonggulv, for å unngå risiko for korrosjon og lekkasjer som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Alder ikke kjent

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

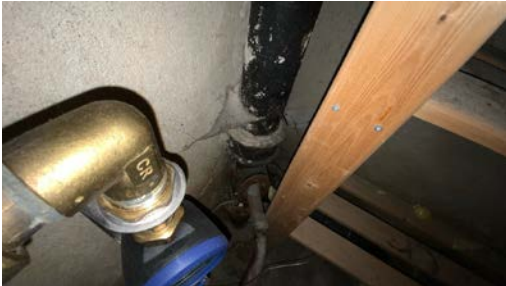
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i 2 etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1957 Det er gjort oppgradering av det elektriske anlegget over tid. Siste for nåværende eier er fra 2017/18

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Bytte av sikringsskap, ny stiger fra grensesnittskap, ny installasjon i påbygg og store deler av boligen i 2018.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder på deler av anlegget og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår. Det foreligger samsvarserklæring på utførende arbeide i 2017, men kursfortegnelse i skap er ikke montert.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med innvendige tresnittplater og pusset overflate. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlig noen sprekker i delvegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur typen ringmur i lettklinkerblokker for utbygget del. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

📍 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Delvis skrående tomt.

Årstall: 1957

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, alder for disse rørene er ukjent. Utvendige vannledninger er av jernrør er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Deler av hovedavløp som er synlig innvendig er av typen jernrør og fra 1957.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

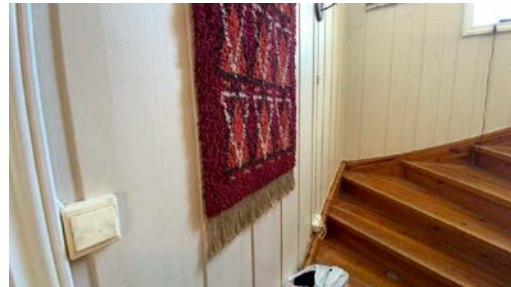
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongen er renovert og bygget om i 2017, da var det 1 m for rekkverkshøyde som gjaldt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde på balkong og utvendige trapper, samt sørges for at åpninger i rekkverk tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskaide. Manglende radonsperre og radonmålinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede radonnivåer.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/280 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, 3 Trapperom, Stue, Kjøkken, 6 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, Kontor, Vaskerom

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

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 Nordlibakken 4A ,1920 SØRUMSAND 238 m ² 1975 4 sov	24-11-2024	6 750 000	6 550 000		6 550 000	25 388
2 Skoleveien 75 ,1920 SØRUMSAND 203 m ² 1969 5 sov	24-06-2024	6 990 000	6 150 000		6 150 000	24 502
3 Idrettsveien 15 ,1920 SØRUMSAND 249 m ² 1964 2 sov	27-10-2025	6 350 000	6 200 000		6 200 000	22 545
4 Asaveien 1A ,1920 SØRUMSAND 329 m ² 1966 4 sov	04-12-2025	6 800 000	6 450 000		6 450 000	19 605

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	24 896
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 050 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

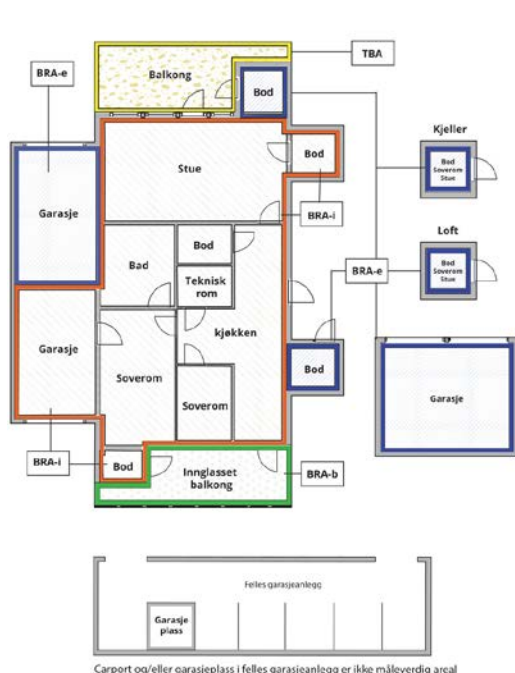
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	116			116	5
2.Etasje	103			103	9
Kjeller	61			61	
SUM	280				14
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom/kontor, bad, bod		
2.Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad, kontor		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje						8	8
SUM						8	8
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Høyde i bod/skur er under 1.9 m og derfor ikke målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Kjell Petter Myhren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	246	151		0	1635.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 21

Hjemmelshaver

Myhren Kjell Petter, Rognlien Mona Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med en svært sentral beliggenhet på Sørumsand. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, treningsanlegg og andre fasiliteter.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Skur/utebod er ikke tilstandsvurdert og men ut fra en helhetsvurdering av selve skuret anses denne å ikke ha noen verdi. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte beskrivelse. Ytterligere undersøkelser og utbedringskostnader tilføres kjøper.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

Mona Kristin Rognlien

Kjell Petter Myhren

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Idrettsveien 21

1920 Sørumsand

3205-246/151/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Fargerike Teppesalongen As

Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegging membran gulv bad 2
etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon baderomsplater bad 2
etg

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

♦ **Ja**

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

Utført av Fargerike Teppesalongen As

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Nannestad Bygdeservice SA

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg Drenering Etterisolering Ny panel Nytt
tak

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?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nannestad Bygdeservice SA

Beskrivelse av arbeidet: Graving ny drenering skifte av masse ny bølgepapp mot grunnmur

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- ♦ Hele boligen
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Har vært veggdyr på to soverom, behandlet med veggdyrmiddel, rom satt under lav temperatur gjennom vinteren med vinduer oppe i lengre periode. Ikke observert noen veggdyr etter dette.

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

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Behandlet med kjemikalier mot veggdyr og lav temperatur under frysepunktet gjennom vinteren

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, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Byttet vifte på badrom

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet badervifte. Utført gjennom egeninnsats. Har fagbrev gruppe L og B. Omlag 10 år som utøvende elektriker.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil plassering av ovn og manglet feieluke på rør.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kakkøl & Peis Spesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Remontering-Godkjenning, C26T Høy ØTH Ovnene må flyttes noe frem, slik at vi unngår ekstra brannmur.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kakkøl & Peis Spesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ovn Contura 26T høy, SORT dør



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?:** 2018

Firmanavn: Sørumelekriske elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg utvendig grensensitt skap

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringssskap, ny stiger fra grensensittskap, ny installasjon i påbygg og store deler av boligen

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mulig nytt bad i 1 etg og soverom i påbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fremgår av dokumentasjon fra kommunen

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Nabolagsprofil

Idrettsveien 21 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	11 min 🚶 1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	4 min 🚶 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørumsand Idrettsbarnehage/Helse...	1 min 🚶
🚗 Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	7 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

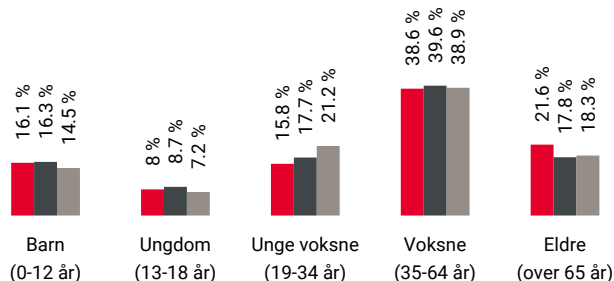
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	1 min 🚶 0.1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	8 min 🚶 0.7 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	17 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km
Coop Extra Sørumsand	8 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



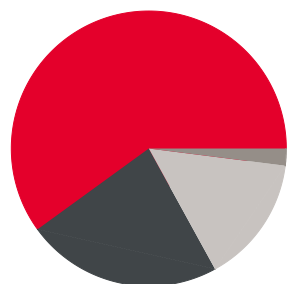
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Sif-hallen	6 min
Aktivitetshall, tennis	0.4 km
Sørumsand idrettspark	4 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn...	0.4 km
Trento Sørumsand	6 min
Spenst Sørumsand	9 min

Boligmasse

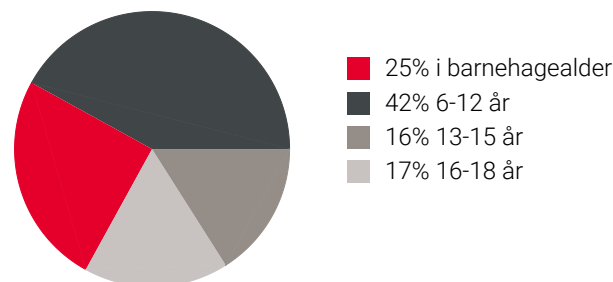


- 60% enebolig
- 23% rekkehus
- 2% blokk
- 15% annet

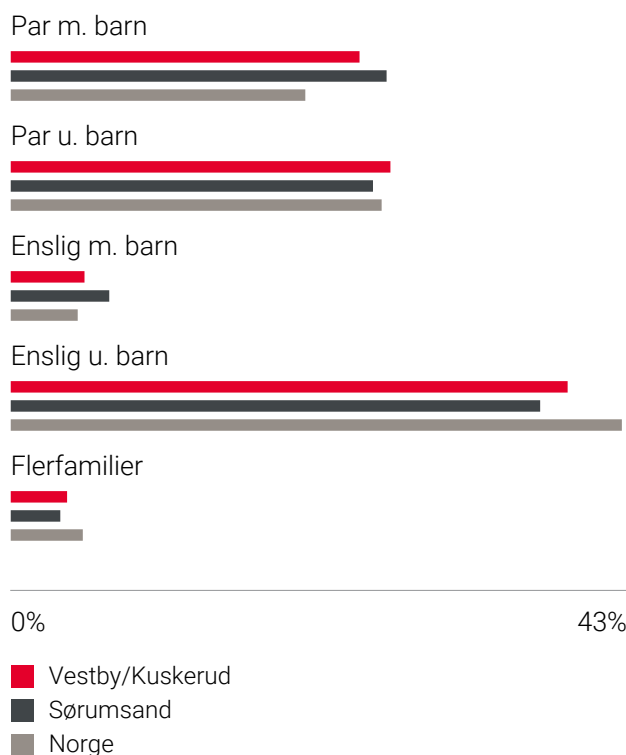
Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	8 min
Boots apotek Sørumsand	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

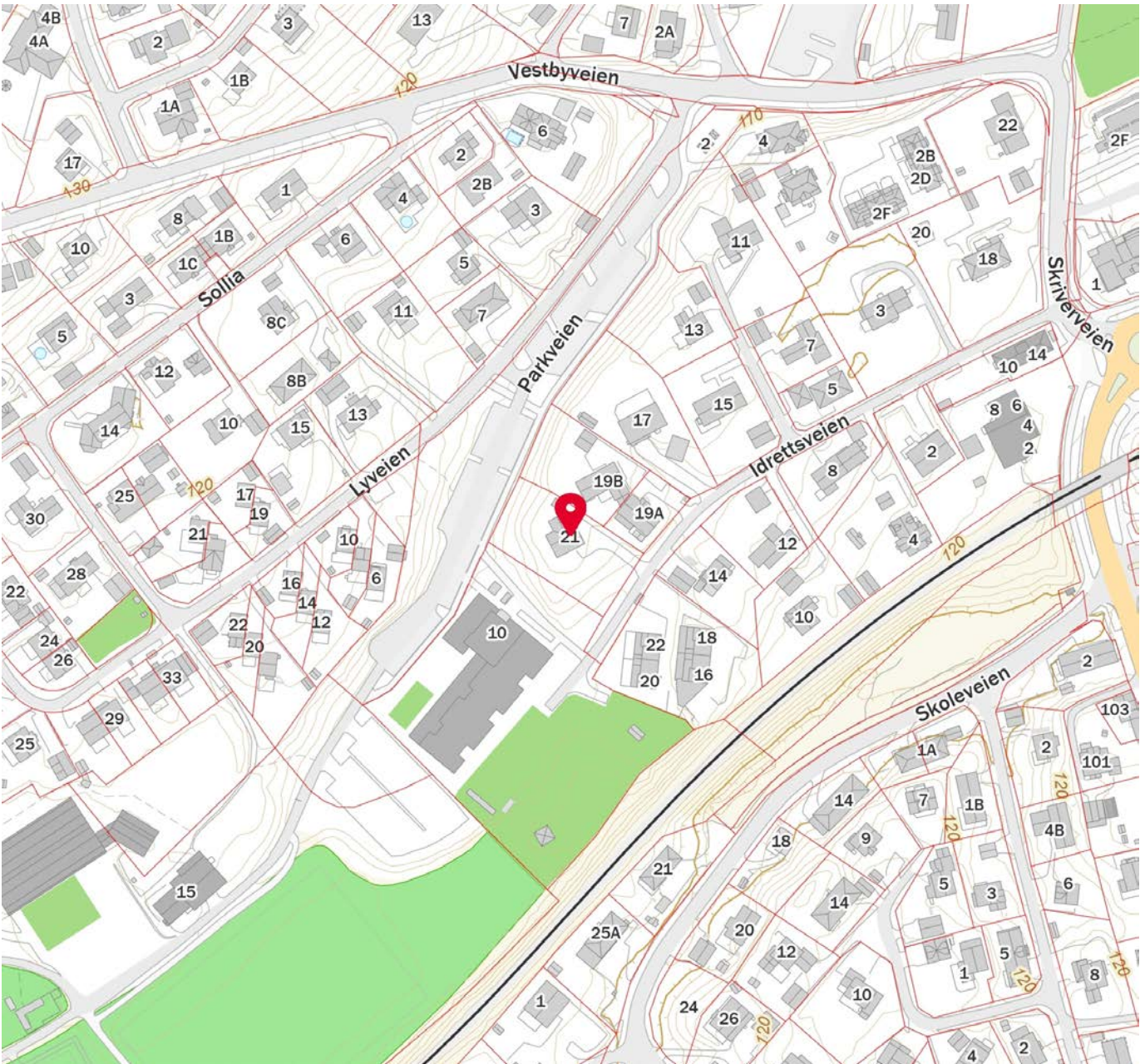


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 246, Bruksnr 151	Kommune:	3205 Lillestrøm
Adresse:		Grunnkrets:	1404 Vestby
Veiadresse:	Idrettsveien 21, gatenr 18046	Valgkrets:	11 Sørumsand
	1920 Sørumsand	Kirkesogn:	2061301 Sørumsand
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	594 Sørumsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bekkeli i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 635,9 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/246/151	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/246/151	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	11.09.2008 11.09.2008	Berørt	0226/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0226/46/329	0,0
			Berørt	0226/46/330	0,0
			Berørt	3205/246/151	0,0
			Berørt	3205/246/152	0,0
			Berørt	3205/246/331	0,0
Kartforretning med grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	19.06.2008 13.08.2008	Avgiver	3205/246/169	-121,0
			Avgiver	3205/246/171	-208,2
			Berørt	3205/246/21	0,0
			Berørt	3205/246/151	0,0
			Berørt	3205/246/170	0,0
			Berørt	3205/246/287	0,0
			Mottaker	3205/246/167	9,5
			Mottaker	3205/246/174	33,1
			Mottaker	3205/246/331	286,7
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	07.02.1957	Avgiver	3205/246/3	0,0
			Mottaker	3205/246/151	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Idrettsveien 21	H0101	Bolig	273,0	Kjøkken	8	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	174,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	273,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	273,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150299462			Antall etasjer:	3

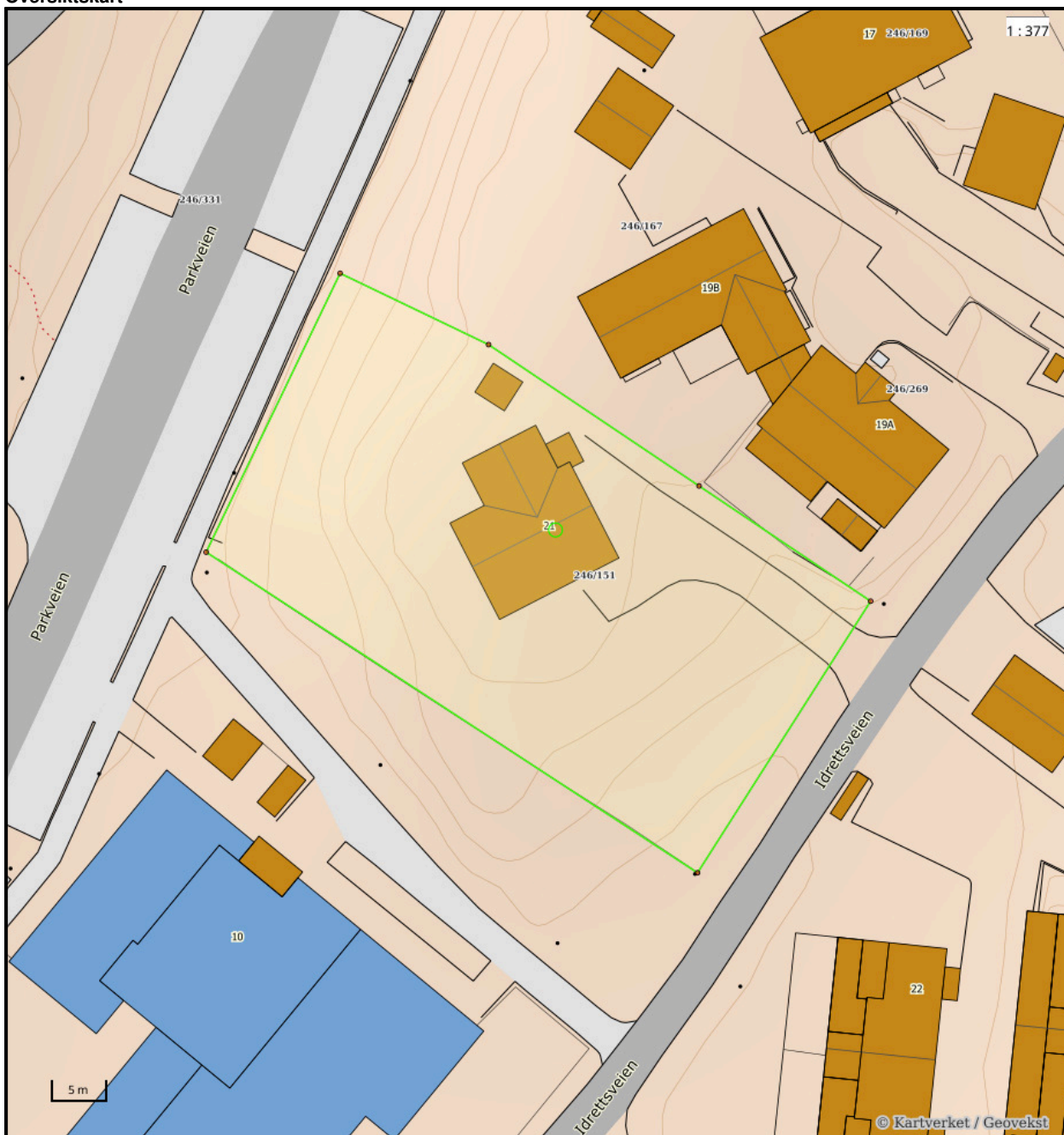
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			63,1		63,1				
H01	1		106,9		106,9		28,0		28,0
H02			103,0		103,0		55,0		55,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 635,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 651 830,09	624 630,37	28,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Rør
2	6 651 856,57	624 640,26	15,06m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 651 851,31	624 654,37	23,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 651 840,19	624 674,70	18,89m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 831,13	624 691,28	29,44m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 804,98	624 677,76	53,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KpArealformalOmrade
 Boligbebyggelse, nåv.
 Sentrumsformål, nåv.
 Tjenesteyting, nåv.

Komb. beb. og anl.
form., nåv.
 Bane, nåv.

KpHensynssoneOmrade
 Kp Sikringszone
 KpSamferdsellinje
 1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
N
 1151 - Jernbane N
 Arealformålsgrense

Kommuneplanområde

Målestokk: 1:1 000
 Papirstørrelse: A4
 Produsert: 26.01.2026

Tegnforklaringen viser et
 utvalg av linjerformål.





**Lillestrøm
kommune
Byggesak sted**

NORSK BYGGSERVICE AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Vår ref.:
BYGG-20/00619-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.01.2020

Idrettsveien 21, ferdigattest tilbygg og påbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 246 / 151 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NORSK BYGGSERVICE AS
Tiltakshaver: Mona Kristin Rognlien
Tiltaket gjelder Tilbygg og påbygg

Vedtak

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen datert 01.12.2014. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Anne Charlotte Ruud
Fagleder/Koordinator
annecharlotte.ruud@lillestrom.kommune.no

Johnny Ekse
Seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Kopi til:
Mona Kristin Rognlien

Til oppslag på byggeplassen.

Eier: A/S Sørumsand Verksted

Anmelder:

Byggetillatelse.

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på
gr.nr. ⁴⁶....., br.nr. ¹⁵¹.....,

i samsvar med den approberte byggemelding,

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse
er godkjent Byggmester Binar Aellerud.....
som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede
under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningslovens §§ 131,13⁴ og 136 har den byggende under
straffansvar etter samme lovs § 153 å melde skriftlig til bygningsrådet
minst 2 dager forut:

- Kontrollert den:
- a. Når utstikking av tomten ønskes foretatt *planl. høsten 1956. kontrollert 13/11.57*.....
Desember 1957.
 - b. Når tomten er utgravet *13/11.57*
 - c. Etter støping, bestrykning og drenering *Kontrollert*
 - d. Når armeringsjernet er lagt. *ikke jern* *Kontrollert*
 - e. Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon
for panel settes på *Kontrollert*
 - f. Når golv skal legges over stubbeloftsfyllen *Kontrollert*
 - g. Når dytting av dører og vinduer er utført *Kontrollert*
 - h. Før huset tas i bruk. *5/11.57*

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen
ett år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet
innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i lengre tid enn
2 mndr., må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet skrift-
lig om det. Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent. Denne bygge-
tillatelse samt byggemeldingen med approberte tegninger skal has tilstede
ved byggearbeidet.

Alle meldinger må sendes gjennom den ansvarshavende. Kontrollgebyret
kr. ^{72.-}..... må innbetales til herredskassereren for arbeidet påbegynnes
og kvittering forevises ved første gangs kontroll.

Anmeldelsesgebyr kr. ^{10.-}..... ~~er~~ betalt til Bygningsrådet.

Sörum Bygningsråd, den 10. mai 1957.

A. Skjerve
Bygningssjef

14. desember 56.

A/S Sörumsand Verksted,
Sörumsand.

Utskrift av Sörum Bygningsråds møtebok fra møte 13/12 1956.
Sak nr. 5.

Tegninger til driftsingeniørbolig for A/S Sörumsand Verksted på tomt av gr.nr. 46, br.nr. 3. Planeneforutsetter en bygning på 83 m² i 2 etasjer.

Vedtaks:

Planene godkjennes.

Imidlertid ser Bygningsrådet det ønskelig om en såvidt høytliggende tomt kunne vært bebyggt med en lavere bygning. Pipa må ha to røykløp hvis det skal være både sentralfyr og peis.

Rett utskrift bevitnes:
Sörum, 14. desember 1956.

Marion Selmer Briger

14. desember 56.

Utskrift av Sörum bygningsråds møtebok fra møte 13/12. 1956.

Sak nr. 4.

Utparsellering av to byggetomter til A/S Sörumsand Verksted ved veien til Sörumsand Idrettsplass av gr.nr.46, br.nr.3.

Vedtaks:

Tomtene tillates utmålt.

Rett utskrift bevitnes:

Sörum, 14. desember 1956.

Harriet Ellevorger

11. april 57.

A/S Sörumsand Verksted,
Sörumsand.

Utskrift av mötebok for Sörum bygningsråd i møte den 10/4 1957.

Sak nr. 14.

Nye tegninger for driftsingeniørbolig for Sörumsand Verksted
A/S på gr.nr. 46, br.nr. 151.

Vedtaks:

Planene godkjennes.

Rett utskrift bevitnes:
Sörum, 11.april 1957.

Marius Borge

11. april 57.

A/S Sörumsand Verksted,
Sörumsand.

Utskrift av møtebok for Sörum bygningsråd i møte den 10/4 1957.

Sak nr. 14.

Nye tegninger for driftsingeniørbolig for Sörumsand Verksted
A/S på gr.nr. 46, br.nr. 151.

Vedtaks:

Planene godkjennes.

Rett utskrift bevitnes:
Sörum, 11.april 1957.

Harald Brage



Sørums kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen

Skjeseth og Solvang Arkitekter AS
Skedsmogaten 7

2000 LILLESTRØM

Deres ref. :
Vår ref. : 001101/03 SIA
Saksbehandler : Sissel Andersen
Arkivkode : L42 46/151
Arkivsaknr. : 02/00485
Dato : 24.01.2003
Gradering : A

FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

Byggeplassens adresse: Idrettsvegen 21, 1920 Sørumsand

Gnr/ bnr: 46/151

Byggesaksnr: 153/02

Vedtaks dato: 20.06.02.

Tiltakets art: Tilbygg

Byggets art: Bolig

Tiltakshaver:... Bjørn Erik Schau

Ansvarlig søker:... Skjeseth og Solvang Arkitekter AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 93).

Klageadgang:

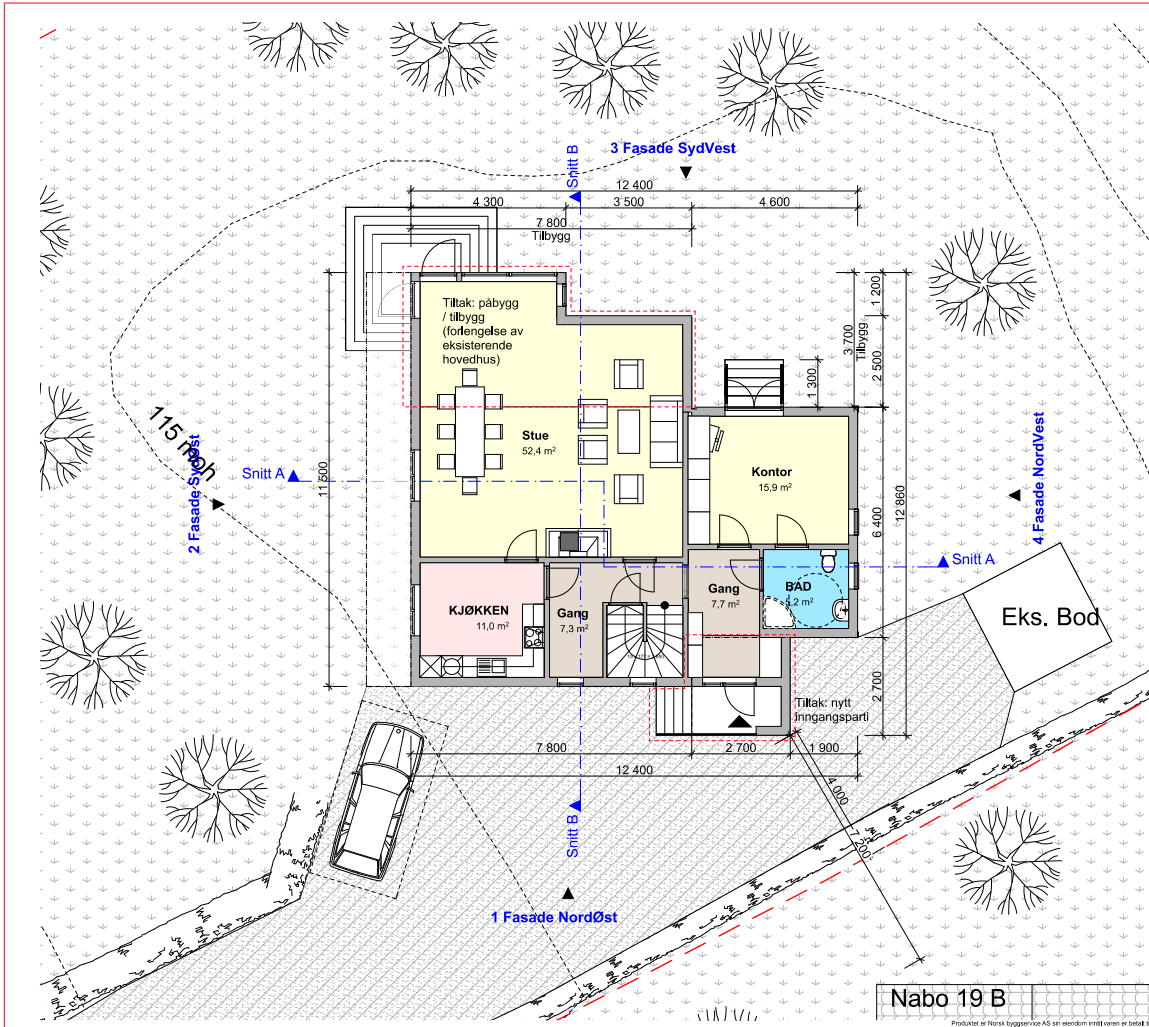
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. Forvaltningsloven kap. 6 og Plan- og bygningsloven § 15. Evt. klage sendes *Seksjonen for plan- og utbygging, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av kommunens Miljø-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

Med hilsen


Sissel Andersen

Overingeniør

Kopi sendt: Bjørn Erik Schau, Idrettsvegen 21, , 1920 SØRUMSAND



Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Prosjekt:			
Påbygg / Tilbygg			
Tiltakshaver:			
Kjell Pøtter Myhren			
Idrettsvegen 21			
1920 Serumsand			
Byggedresse:			
Idrettsvegen 21			
1920 Serumsand			
Byggesett:			
Gnr: 46 Snr: 151			
i Serum kommune,			
Tegningsfase:			
Byggeskjema/tegninger			
Kjøllep:			
Plan 1, Etasje			
 Norsk Byggeservice AS Juhos Sverdrupgate 3 1316 Lurås Espett Firmagatetjenestebyggeservice.no Tlf: 33 15 49 00			Signatur: E. Stokkeberg K. Gundersen Revijør: Kvalitetssjef Prosjektleder: Norsk Byggeservice AS
Format:	A3	Utskriftsdate:	06.09.2013
Tegningsnr.:	1-100	Tegningsnr.:	E-04



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 eiendom (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, varmpumper 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Idrettsveien 21
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre