

**aktiv.**

Skoglundveien 55, 1923 SØRUM

**Romslig enebolig med garasje,  
stor hage og gode solforhold.  
Sentralt og barnevennlig. Nær  
skole, butikker og buss.**



Eiendomsmegler MNEF

## Espen Skjermo Slorafoss

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

## Alexander Søvik

**Mobil** 982 39 649

**E-post** alexander.sovik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

# Ditt nye hjem?

Skoglundveien 55 er en romslig og fleksibel enebolig over to etasjer. Beliggenheten er sentral og barnevennlig, med gangavstand til barneskole, buss, matbutikker og idrettsplass. Nabolaget har lekeplass og fotballbane til glede for de yngste. Hagen innbyr til lek, ballspill og annen aktivitet, og utenfor stuen byr en trivelig terrasse på gode solforhold. Bilen parkeres i eller utenfor en garasje med hendig bod.

Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og mulighetene mange. Familien samles i en stor vinkelstue med vedovn og varmepumpe, mens kjøkkenet har spiseplass og mye oppbevaring. På badet er det dusjkabinett og varmekabler, og boligen har tre soverom, god lagringsplass, et separat wc-rom, et eget vaskerom og en kjellerstue for ekstra spillerom.

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 100 000,-	<b>Antall rom:</b>	5
<b>Omkostn.:</b>	Kr 103 890,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 233, bnr. 24
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 203 890,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106260075
<b>Selger:</b>	Elly Jorunn Furulund		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1977		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	195/242 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	843.2 kvm		
<b>Soverom:</b>	3		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	82
Eiendomsgrenser kart .....	89
Midlertidig brukstillatelse .....	92
Byggetegninger .....	93
Tilbygg garasje .....	97
Tilbygg garasje - Tillatelse .....	99
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 195 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 242 kvm

TBA: 26 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 kvm Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, 2 innredet rom.

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom og trapperom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 26 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 kvm Garasje, bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Høyde i kjeller ble målt til ca 2,25 m.

Enebolig - Lovlighet - Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Soverom og innredet rom i kjeller der det opprinnelig er godkjent sport-redskapsbod er ikke godkjent for varig opphold med tanke på rømningsvei. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen av manglende bruksendring.

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

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

843.2 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Beliggenheten er meget barnevennlig i trygge og rolige omgivelser med gangavstand til skole, idrettsplass og matbutikker. Til glede for de minste er det både fotballbane og lekeplass rett utenfor døren. Bussen stopper like ved, og boligfeltet omkranses av skog og store åkre. Huset ligger på en flat, solrik og romslig tomt, opparbeidet med trær, busker, gressplen og diverse beplantning. Foran garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass som strekker seg til inngangen.

Hagen byr på mye boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse som måler ca. 26 kvm. Terrassen har utestikk, markise og trapp til hagen. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle, og uterommet innbyr til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder i godt lag.

## **Beliggenhet**

Eneboligen ligger i et barnevennlig boligområde på Lørenfallet i Lillestrøm kommune, ca. 5 km fra Sørumsand og ca. 8 km fra Frogner. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Videre er det nærhet til flotte friluftsområder.

Sørum idrettslag har tilholdssted på Lørenfallet, og tilbyr aktiviteter innen allidrett, fotball, friidrett, ski og sykkel. Stedet har også bygdelaag, skytterlag og en aktiv sanitetsforening. Midt i Lørenfallet ligger Meierigaarden Kro i den gamle meieribygningen. Her serveres god mat fra varierende meny, og det arrangeres viseaftener, barneteater og quizkvelder.

Det er kort vei til Sørumsand. Her finner du blant annet Bingfosshallen - en flerbrukshall for kultur og idrett. Langs Glomma ligger Bingsfossen, med fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg i Sørumsand som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg.

## **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra og Kiwi, som begge ligger i kort gangavstand. Fokus Butikkcenter i Sørumsand har et variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Thon Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter, Lillestrøm og Thon Senter Strømmen ligger også godt innenfor rekkevidde.

Kollektivtilbudet består av buss. Nærmeste holdeplass er Fallbrauta, som ligger kun 2

minutter unna til fots. Med bil fra Lørenfallet tar det ca. 5 min til Sørumsand, 9 min til Frogner sentrum, 12 min til Kløfta, 17 min til Lillestrøm, 22 min til Oslo Lufthavn og 28 min til Oslo S. I Sørumsand finnes det togstasjon hvor toget tar deg til Lillestrøm på 15 min og Oslo S på 30 min.

Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til Sørum barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bingsfoss ungdomsskole. Sørumsand er nærmeste videregående. Kommunen har også flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Øyvind Nåmo Rønning

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1977 og bygget i bindingsverk av tre. Byggegrunnen består av leirholdige masser, med såleblokk under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra 1995 og byggeår.

Bygningens veggkonstruksjon er et bindingsverk fra byggeåret, med utvendige fasader kledd i stående bordkledning og overflater av malt puss.

Boligen har et skråtak tekket med pappshingel i to lag. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med et undertak av bord eller panel.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag. I kjelleren er gulvet et støpt betongdekke.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012, et malt trevindu med 2-lags glass fra 1987 på et barnerom, samt trevinduer med koblet enkelt glass i kjelleren fra 1977. Hovedytterdøren er en malt tredør med glassfelt, og det er en skyvebalkongdør i malt tre.

Det er en etablert terrasse i tre med utgang fra stuen, konstruert med bjelker, terrassebord og punktfundamenter av betong. I tillegg finnes en nyere utvendig trapp i tre.

Garasjen er bygget med et uisolert bindingsverk av tre og har takstoler med plater som tekking. Gulvet er et støpt betongdekke. Utvendig har garasjen stående panel som kledning og en leddport i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Taktekking

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

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

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er synlig rust i skjøter på pipebeslag og luftehatt. Synlig avflassing av belegg på takrenner.

- UTVENDIG - Veggkonstruksjon

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Noe synlig muselort. Det er stedvis hull i utvendig netting i takutstikk, hvor mus kan komme inn. Synlig noe fuktskjolder i undertaket.

- UTVENDIG - Vinduer - 2

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

- UTVENDIG - Vinduer - 3

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

- UTVENDIG - Dører - 2

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

- INNVENDIG - Overflater

Avvik: • Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

- INNVENDIG - Pipe og ildsted

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

Noe synlig sotvann som kommer fra sotluke.

- INNVENDIG - Rom Under Terreng

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

• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

- INNVENDIG - Innvendige dører

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

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er stedvis noe riper på dørblad og noe slitasje på malte karmen.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

Det er stedvis noe overflateskader som hakk på gulvfliser.

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

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

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

Det er ikke synlig klemring klemt til sluk

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling på endeplater for underskap.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke på badets alder og at det ikke er kjent hvordan badet er bygget opp med membran fra 1995.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe tegn til saltutslag på puss i nedre del av yttervegger.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Overflaten har fuktskjolder.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er synlig noe slitasje på skapfronter og noe fuktskade på bunnplate i kjøkkenbenkskap.

- Spesialrom - 1. ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmesentral

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Varmtvannstank

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

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

- TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

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

• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

- TOMTEFORHOLD - Terrengforhold

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

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

- UTVENDIG - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

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

Kran drypper.

- Våtrom - KJELLER > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: KUN Vært nåværende eier som har eiet boligen. Eier av huset utvidet badet 25 cm. Flyttet vegg mot et soverom. Rørsystem ikke flyttet. Fjernet våtromsbelegg, la fliser på gulv og vegger. Da ble det satt inn dusjkabinett .

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Vann langs mur pipe, en sommer (midten av 90 tall?) Drypp fra taket.

Isolasjon ble fjernet, lekkasje tettet etter opptørking, ny pipehatt og shingel på plass.

Ikke noe lekkasje etter det.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Isolasjon ble fjernet, lekkasje tettet etter opptørking, ny

pipehatt og shingel på plass. Ikke noe lekkasje etter det.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Tak: La på ny shingel på hele taket ifbm lekkasjen. Vinduer: skiftet i hovedetasjen 2012. Skyvedør husker ikke da den ble byttet. Soverom ved siden av bad. 1995 Bordkledning: skiftet hele huset ca 2010. Garasje utvidet med vinkel i ca 1991 av Huseier

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1991

Beskrivelse av arbeidet: Garasje utvidet med vinkel i Av huseier

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

Ja

Til tider oppleves kjeller noe rå . Benytter fuktfjerner. Ingen vanninntrengning.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Kim Andre Kokkin (Barnebarn til Huseier) Han hadde jobb i Sørumsdal Kommune hvor han utførte slike oppgaver. Drenerte kortvegg mot garasje, og langveggen ved inngangspartiet. avrundet godt rundt hjørnet klart for overlapp. Grunnmurs papp i henhold til forskrift, drenerør med oppfylling av pukk hele vegen opp ca 40 cm bredde.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenerte kortvegg mot garasje, og langveggen ved inngangspartiet. avrundet godt rundt hjørnet klart for overlapp.

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

Ja

Mange år siden vi hadde besøk av mus. husker ikke når  
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?  
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Hovedledning under huset hoppet av. Kjelleren ble da oversvømt, Sørums Brannvesen  
fikk stoppet vannet. Hele kjeller måtte tørkes og renoveres. Forsikringssak .

Årsak til skaden:

Vannet hadde vært borte i hele området, og da kom tilbake, enormt trykk det smalt i  
røra, og høre det begynte å suse

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1981

Firmanavn: Sørumsand Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid- fikse skaden. Alt ble tørket og gjort i stand,  
og nytt gulv i alle rom.

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

Ja

Varmeskade på gulvbelegg på ett rom i kjeller, som vi tidligere benyttet som soverom.

Viser at det ble for varmt, da varmen ikke fikk "luft". Skaden synes på belegg, men  
benyttes ikke som varmekilde i dag. Panelovn i gang er alternativet.

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

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:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: T & B Hansen i Sørums

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektriker arbeid er utført dette selskapet. Bytting av  
sikringsskap og alt av små ting som flytting av kontakter m.m. Dette da det er nær  
familie som har utført . Er automatsikringer. byttet i 2016

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

Ja

Kjeller innredet med kjellerstue, to soverom og gang...

Vaskerom, tørkerom, matbod, Bod og hobby-rom, er kun malte flater.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Husker ikke årstall, men var måling av radon på tidlig 2000 tallet. Ingen kjente utslag.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

### **Innhold**

1. etasje: Entré, wc, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom og 3 soverom.

Kjeller: Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, 4 boder og 2 innredede rom.

Annet: Kaldloft.

#### **Entré**

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne.

Ytterdøren er overbygd på et nyere inngangsparti med belysning og plass til et koselig kafésett. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og hyller i en liten entré med gulvbelegg og trepaneler. Innenfor entreen har boligen en gang med videre adkomst til alle oppholdsrommene på hovedplanet.

#### **Stue**

Som samlingssted har boligen en romslig vinkelstue med fint lysinnslipp fra to sider. Vinduene inkluderer en stor skyvedør til den solrike terrassen, og sommerstid kan man nærmest viske bort skillet mellom inne og ute.

Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og varmepumpe. Størrelsen og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Ildstedet er plassert slik at stemningen kan nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har adkomst fra både stuen og gangen. Ved vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Innredningen består av to parallelle seksjoner, med profilerte furufroter, vitrineskap, grå benkeplate av laminat og dobbel oppvaskum i stål. Over benken er det belysning og hvite fliser med dekor, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut.

#### **Kjellerstue**

I kjelleretasjen finner man en romslig kjellerstue med vedovn, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Stuen har en plassbygd barløsning, og med litt kjærlighet kan rommet bli et flott tilholdssted for både rolige og sosiale kvelder.

#### Bad/wc/vaskerom

I tillegg til badet har boligen et eget wc-rom i 1. etasje og et eget vaskerom i kjelleren. Badet er innredet med lyse vegg- og gulvfliser. På badet er det dusjkabinett og varmekabler, og baderomsinnredningen består av en heldekkende servant med mørkeblå underskap, et matchende høyskap og et speil med belysning over servanten. Utenom toalettet har wc-rommet et servantskap og et speil. Vaskerommet er av god størrelse, innredet med benkeskap, veggskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i 1. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. I kjelleren har boligen to innredede rom, men disse er ikke godkjent som soverom/rom for varig opphold. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med mørke fronter. På et av de øvrige soverommene er det et lite kott, og det siste rommet har et skap med grå dører. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i fire kjellerboder.

#### Standard

##### Kort fortalt

- Romslig enebolig over to etasjer.
- Parkering i eller utenfor garasje.
- Hyggelig terrasse på ca. 26 kvm.
- Oppført nyere trapp ved inngangsparti.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Flat tomt med mye plass i hagen.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet.
- Stor vinkelstue med flere soner.
- Både vedovn og varmepumpe.
- Kjellerstue for ekstra fleksibilitet.
- Helfliset bad med varmekabler.
- Dusjkabinett etablert på badet.
- Separat wc og eget vaskerom.
- Tre soverom samlet i 1. etasje.
- Loft, utebod og fire kjellerboder.

#### Innbo og løsøre

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Eiendommen har en frittstående garasje med praktisk bod og et samlet areal på ca. 47 kvm. Foran garasjen er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk vifte på vaskerommet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet er montert i entreen, utstyrt med automatsikringer fra 2016.

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.

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2019, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badet og en varmepumpe i stuen. For vedfyring er det ildsteder i begge stuene.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 4 100 000

### **Omkostninger kjøper**

4 100 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

102 500 (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))

---

103 890 (Omkostninger totalt)

120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 220 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 223 590 (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 11 752 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

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

Det er installert vannmåler i boligen.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,- for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 139 245 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 556 979 for år 2024

### **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](https://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 233, bruksnummer 24 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:

17.10.1975 - Dokumentnr: 6729 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:233 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 1220331 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:33 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 231557 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:233 Bnr:24

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 27.07.77.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- innpussing av kjellervinduer gjenstår.
- oppfylling/oppbygging av terrasse gjenstår.
- det bør settes opp bedre utvendig trapp.
- noe uferdig i kjelleren.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan

tas i bruk.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.07.1977.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy.

Iht. opplysninger og kart mottatt fra kommunen ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og med moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. Kontakt kommune for ytterligere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 990,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 42 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

### **Ansvarlig megler bistås av**

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
[ess@aktiv.no](mailto:ess@aktiv.no)  
Tlf: 926 37 136

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.sovik@aktiv.no](mailto:alexander.sovik@aktiv.no)  
Tlf: 982 39 649

### **Oppdragstaker**

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

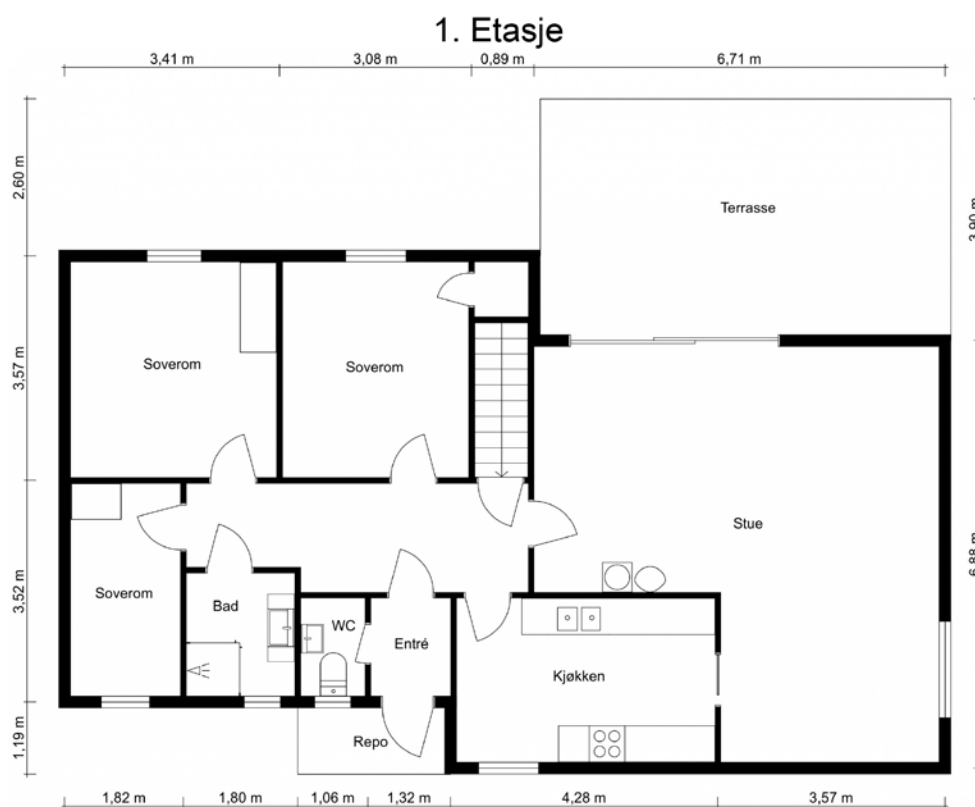
**Salgsoppgavedato**

21.05.2026









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

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



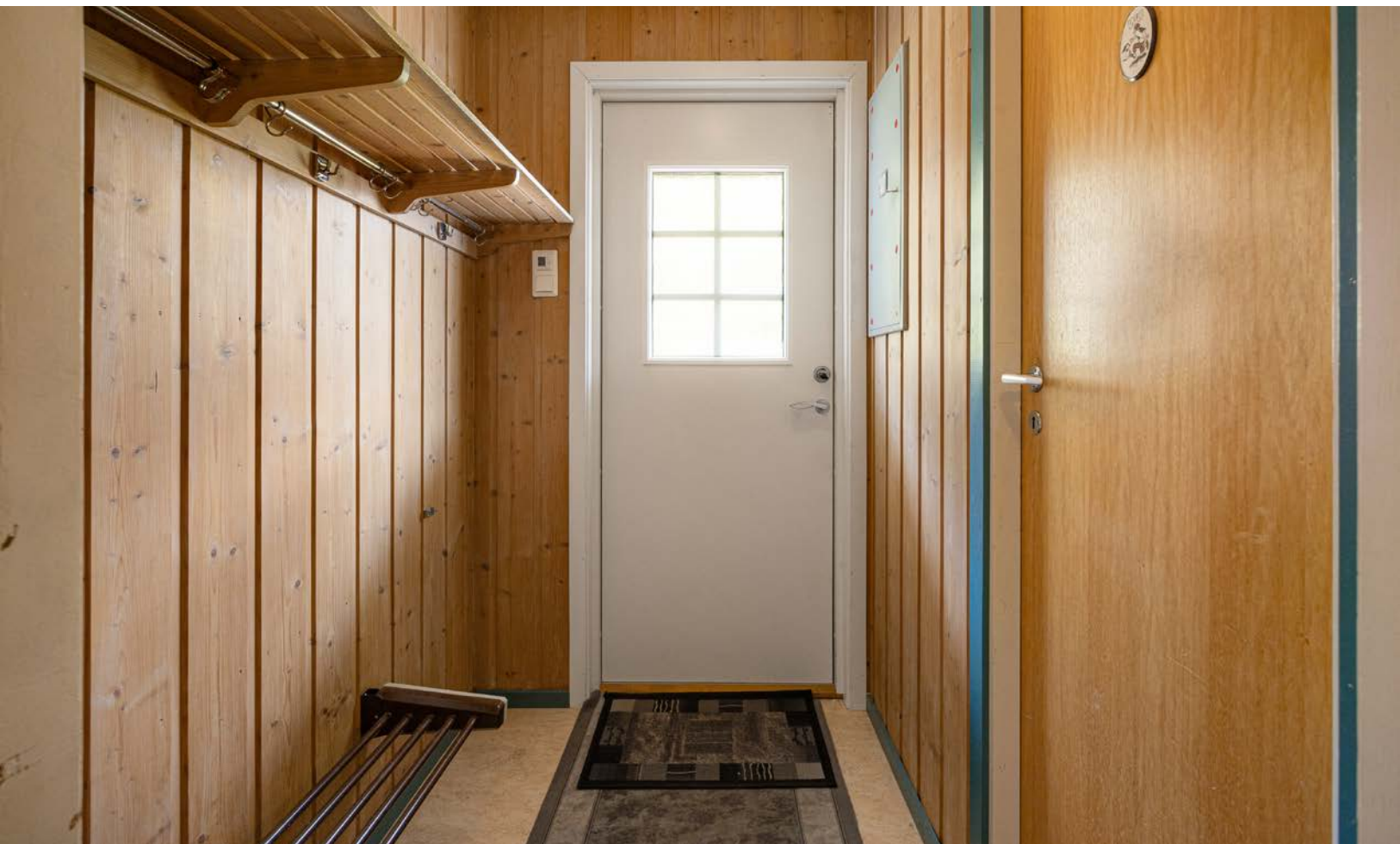




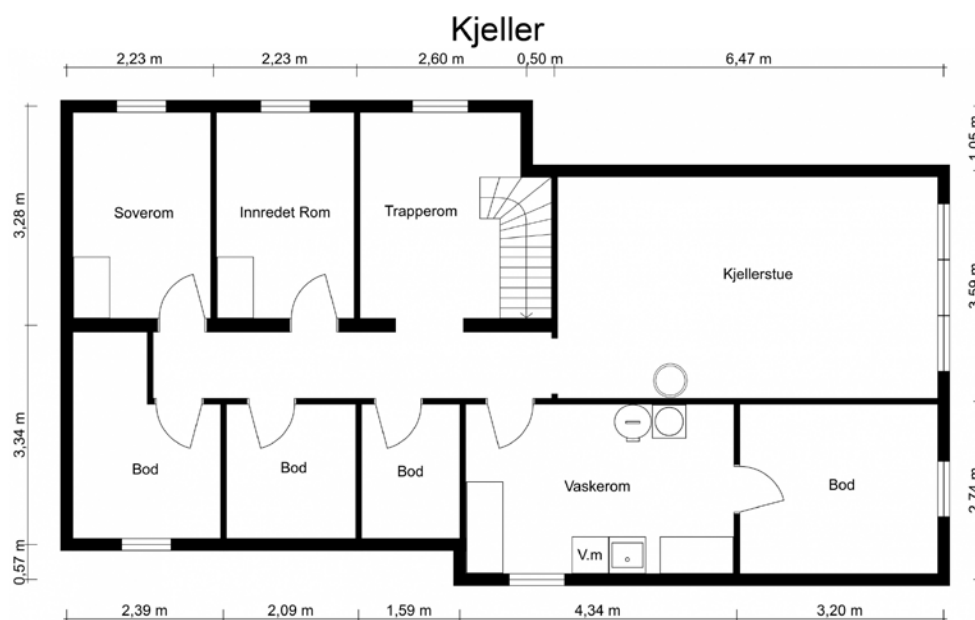




Wc-rommet ligger i tilknytning til entreen.







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

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





Innredet rom. Rommet er ikke godkjent som soverom/rom for varig opphold



Innredet rom. Rommet er ikke godkjent som soverom/rom for varig opphold

Gang og trapperom i kjelleren







Bod i tilknytning til garasjen



Garasje med bod i bakkant



Nabolaget har lekeplass og fotballbane til glede for de yngste



Nabolaget har lekeplass og fotballbane til glede for de yngste


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skoglundveien 55 , 1923 SØRUM

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 233, bnr. 24

## Markedsverdi

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 18925-1936

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AT9820

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Elly Jorunn  
Furulund



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
- løssøre 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

Boligen er oppført i 1977 etter byggesøknad fra 1975. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Skråtak tekkes med shingel. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

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

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Det er lagt 2 lag. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bordet/panel i undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på ett barnesoverom i 1 etasje.

Bygningen har trevinduer i kjeller med koblet enkelt glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Etablert terrasse i tre utgang fra stue. Oppført i tre med bjelker, terrassebord og punktfundament av betong.

Etablert utvendig trapp i tre. Trapp er nyere.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt i stue gang og soverom i 1 etasje. Noe ujevnheter i kjeller kan forekomme med tanke på at gulv er av støpt betongdekke.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Kjeller.

Gulvet er av betong, har teppe og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vegger i kjellerstue er av med utforet trevegger. Det er lagt grunnmurspapp og styropor/isopor på baksiden av panelen. Rf 67%. Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra byggeår og er oppgradert med fliser og innredning fra 1995. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smørremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte pusset flater. Taket er malt.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har innredning, stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har lakkert furu innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med nyere servant og underskap, speil, belysning og toalett. Tapet på vegger og belegg på gulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Typen luft til luft. Alder ukjent.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder men vurderes å være nyere enn 20 år gammel.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1995 og byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Flat tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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	242 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Soverom og innredet rom i kjeller der det opprinnelig er godkjent sport-redskapsbod er ikke godkjent for varig opphold med tanke på rømningsvei. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen av manglende bruksendring.

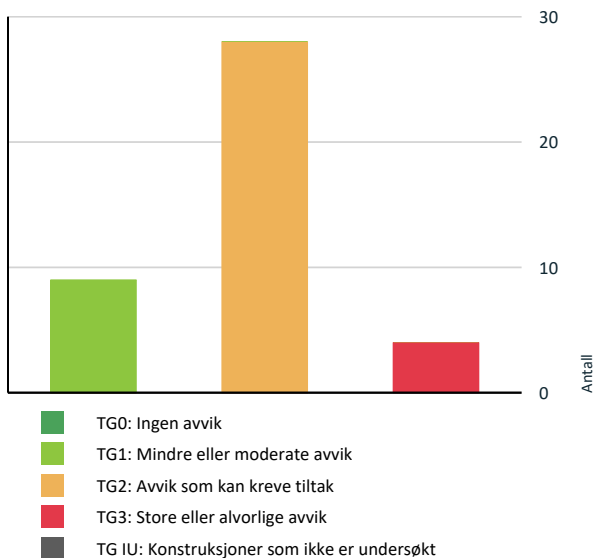
### Garasje

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

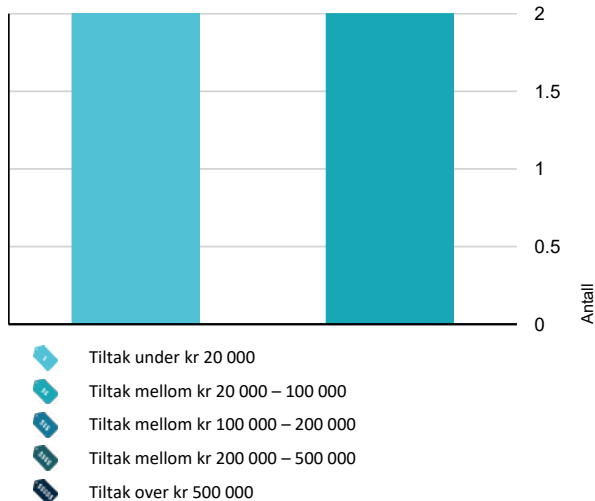
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [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 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 > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger midlertidig brukstillatelse

**Anvendelse**

Bebodd av hjemmelshaver

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

1976 Tilbygg garasje

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av pappshingel. Det er lagt 2 lag. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

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

idspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.



### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag av metall.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

# Tilstandsrapport

Det er synlig rust i skjøter på pipebeslag og luftehatt. Synlig avflassing av belegg på takrenner.

## Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Rust i skjøter på pipebeslag og luftehatt samt avflassing av belegg på takrenner bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktskader og råte i konstruksjonen. Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bordet/panel i undertak.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Noe synlig muselort. Det er stedvis hull i utvendig netting i takutstikk, hvor mus kan komme inn. Synlig noe fuktskjolder i undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder i undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt om det er fukt i disse områdene ved sterk nedbør. Det anbefales å montere musesperre med netting eller lignende for å hindre skadedyr i å komme inn på loftet. Manglende eller utilstrekkelig ventilering og skadedyrtilgang kan føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dampsperrer på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes, spesielt ved takluke som er gammel. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på ett barnesoverom i 1 etasje.

**Årstall:** 1987

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

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

## 📌 TG 2 Vinduer - 3

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer i kjeller med koblet enkelt glass.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Denne typen vinduer er ikke utstyrt med tettelist, og tetningen er basert på anslag tre mot tre. Karm- og rammeprofilene er ikke forsynt med terskler og dreneringsspor. Kondens kan oppetre på innsiden av det ytre glasset hvis fuktig luft trenger inn mellom rammene fra romsiden, og/eller hvis hulrommet mellom glassene ikke er tilstrekkelig luftet.

Det kan også være et problem at regn eller snø trenger inn bak ytre ramme, spesielt på steder med mye vind.

## 📌 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 📌 TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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



## 📌 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etablert terrasse i tre utgang fra stue. Oppført i tre med bjelker, terrassebord og punktfundament av betong.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskadede deler av konstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, med risiko for svekket stabilitet og sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Etablert utvendig trapp i tre. Trapp er nyere.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

# Tilstandsrapport

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.

Overflater bør rengjøres grundig for å fjerne heksesot/støvkondens, og årsaken til soting bør utbedres eller elimineres for å hindre gjentakelse. Overflatene anses som utgått på grunn av alder, og det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut overflater etter behov. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for dårlig inneklima, misfarging og videre forringelse av overflater.



## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt i stue gang og soverom i 1 etasje. Noe ujevnheter i kjeller kan forekomme med tanke på at gulv er av støpt betongdekke.

Årstall: 1977

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Noe synlig sotvann som kommer fra sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller.

Gulvet er av betong, har teppe og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vegger i kjellerstue er med utforet trevegger. Det er lagt grunnmurspapp og styropor/isopor på baksiden av panelen. Rf 67%.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

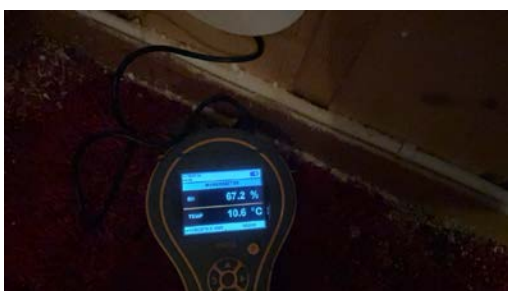
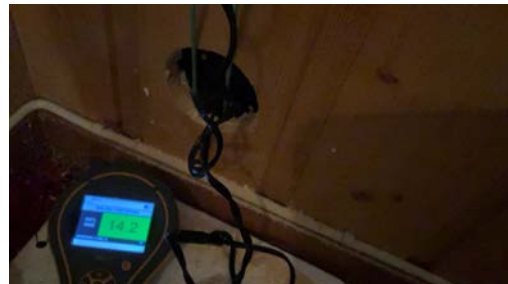
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Plastisolasjonen må dekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning og ivareta sikkerheten.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er stedvis noe riper på dørblad og noe slitasje på malte karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

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

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er oppgradert med fliser og innredning fra 1995. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1995

##### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe overflateskader som hakk på gulvfliser.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre overflateskader og vurdere tiltak for fliser med bom, for å unngå ytterligere skade på flisene og redusere risiko for at fliser løsner over tid. Skader på flisene kan også føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader dersom vann trenger inn i underliggende konstruksjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig klemring klemt til sluk

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utbedring av membran/tettesjikt og montering av klemring rundt sluk for å sikre tett overgang. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant og dusjkabinett.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe svelling på endeplater for underskap.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

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.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det er avgjørende at det dusjes i kabinett med tanke badets alder og at det ikke er kjent hvordan badet er bygget opp med membran fra 1995.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kunnskap om oppbygging og tilstand på membran medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan redusere levetiden på bygningsdelene og medføre kostbare utbedringer.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1977

Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte pusset flater. Taket er malt.

Årstall: 1977

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er noe tegn til saltutslag på puss i nedre del av yttervegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning, stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Kran drypper.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Kranen bør repareres eller skiftes ut for å hindre videre vannlekkasje og unødvendig vannforbruk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte vannkostnader og risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > VASKEROM

### **TG 2** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



## KJELLER > VASKEROM

### **TG 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 1977

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Se øvrig vurdering for rom under terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har lakkert furu innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskbenk i stål. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig noe slitasje på skapfronter og noe fuktskade på bunnplate i kjøkkenbenkskap.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

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



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med nyere servant og underskap, speil, belysning og toalett. Tapet på vegger og belegg på gulv.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

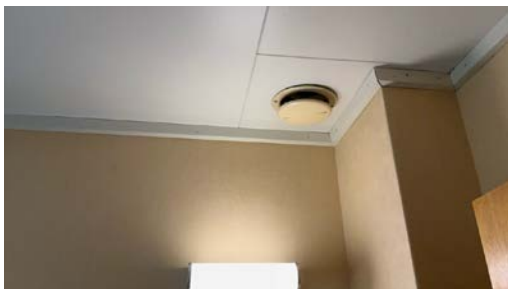
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dette for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon og for bedre inneklima.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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: 1977

Kilde: Eier

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Typen luft til luft. Alder ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Alder men vurderes å være nyere enn 20 år gammel.

## Vurdering av avvik:

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

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.

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



## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i entre.

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.

**1977**

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?

**Ukjent**

## T & B Hansen i Sørumsund

**Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektriker arbeid er utført dette selskapet. Bytting av sikringsskap og alt av små ting som flytting av kontakter m.m. Dette da det er nær familie som har utført . Automatsikringer, byttet i 2016.**

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**

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## 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?

Ja

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 foreligger dokumentasjon på oppgraderinger for anlegget siden byggeår.

## 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: 1977

Kilde: Eier

### 🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995 og byggeår.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat tomt.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

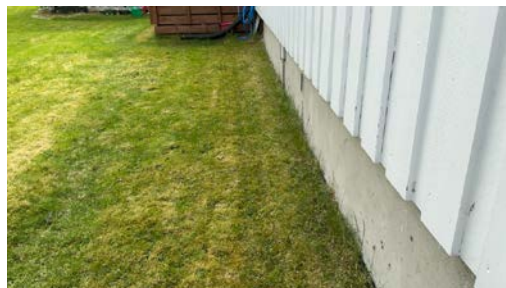
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1977

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av de utvendige avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved gamle avløpsrør av denne typen er økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader inne i boligen. 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 bygningsakknydige 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

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

### Vurdering av avvik:

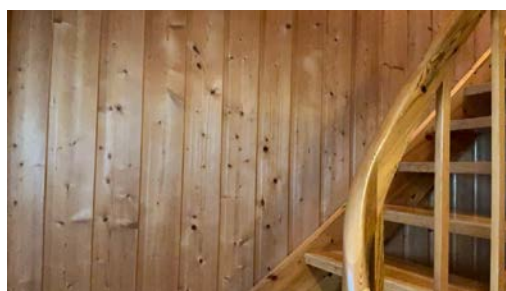
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn og eldre. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helsefare for brukere av bygget.

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>195 m<sup>2</sup>/195 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, Bad, Toalettrom, 2 Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, Innredet rom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 47 m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 100 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 100 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: right;"><b>Markedsverdi</b> <b>4 100 000</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 100 000</b></p>

## 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Sandbergveien 7 ,1923 SØRUM 104 m <sup>2</sup> 1925 2 sov	30-11-2025	4 250 000	<b>4 225 000</b>		4 225 000	<b>40 625</b>
2 Haldenveien 280 ,1923 SØRUM 138 m <sup>2</sup> 1994 3 sov	17-01-2023	4 300 000	<b>4 550 000</b>		4 550 000	<b>32 971</b>
3 Skoglundveien 5 ,1923 SØRUM 170 m <sup>2</sup> 1970 5 sov	05-05-2024	5 500 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>29 508</b>
4 Skoglundveien 3 ,1923 SØRUM 178 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	04-09-2025	5 490 000	<b>5 620 000</b>		5 620 000	<b>29 424</b>
5 Samleveien 5 ,1923 SØRUM 158 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	31-03-2025	4 590 000	<b>5 200 000</b>		5 200 000	<b>27 660</b>
6 Damveien 4 ,1923 SØRUM 151 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	30-03-2025	4 700 000	<b>4 565 000</b>		4 565 000	<b>27 335</b>
7 Hoelsveien 23 ,1923 SØRUM 185 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	22-04-2024	4 900 000	<b>4 460 000</b>		4 460 000	<b>24 108</b>

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.	16 291
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 380 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

#### Garasje

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

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

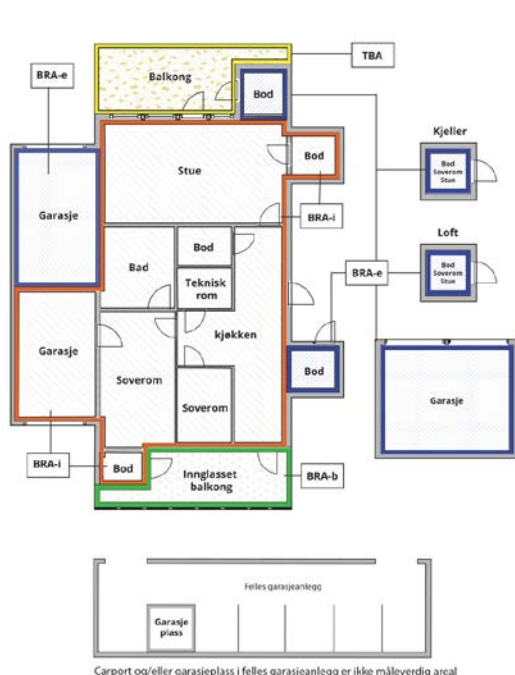
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	102			102	26
Kjeller	93			93	
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, trapperom		
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, innredet rom		

### Kommentar

Høyde i kjeller ble målt til ca 2,25 m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom og innredet rom i kjeller der det opprinnelig er godkjent sport-redskapsbod er ikke godkjent for varig opphold med tanke på rømningsvei. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen av manglende bruksendring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

---

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

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger ble fremlagt

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Øyvind Nåmo Rønning Elly Jorunn Furulund	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	233	24		0	843.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skoglundveien 55

### Hjemmelshaver

Furulund Elly Jorunn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig På Lørenfallet med nær beliggenhet til Sørumsand sentrum. Boligen ligger rett ved busstopp, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

## Forsikring

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1977

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Tegninger

#### Beskrivelse

Garasje med uisolert bindingsverk av tre. Takstoler med plater som tekking. Støpt betongdekke. Utvendig stående panel som kledning. Leddport i tre. Tidligere eldre uthus med påbygget garasjedel.

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	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	
3	21.05.2026	
4	21.05.2026	
5	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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

Bente Furulund

---

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skoglundveien 55

1923 Sørurn

3205-233/24/0/0



## 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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** KUN Vært nåværende eier som har eiet boligen. Eier av huset utvidet badet 25 cm , Flyttet vegg mot et soverom. Rørsystem ikke flyttet.Fjernet våtromsbelegg, la fliser på gulv og vegger. Da ble det satt inn dusjkabinett .

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vann langs mur pipe, en sommer (midten av 90 tall ?)Drypp fra taket.

Isolasjon ble fjernet, lekkasje tettet etter opptørking, ny pipehatt og shingel på plass. Ikke noe lekkasje etter det.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Isolasjon ble fjernet, lekkasje tettet etter opptørking, ny pipehatt og shingel på plass. Ikke noe lekkasje etter det.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak: La på ny shingel på hele taket. i fbm lekkasjen Vinduer:skiftet i hovedetasjen 2012. Skyvedør husker ikke da den ble byttet. Soverom ved siden av bad. 1995 Bordkledning :skiftet hele huset ca 2010 Garasje utvidet med vinkel i ca 1991 Av Huseier

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

**Beskrivelse av arbeidet:** Garasje utvidet med vinkel i Av Huseier

---

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?

♦ **Ja**

Til tider oppleves kjeller noe rå . Benytter fuktfjerner. Ingen vanninntrengning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Kim Andre Kokkin (Barnebarn til Huseier) Han hadde jobb i Sørum Kommune hvor han utførte slike oppgaver. Drenerte kortvegg mot garasje, og langveggen ved inngangspartiet. avrundet godt rundt hjørnet klart for overlapp. Grunnmurs papp i henhold til forskrift, drenerør med oppfylling av pukk hele vegen opp ca 40 cm bredde.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenerte kortvegg mot garasje, og langveggen ved inngangspartiet. avrundet godt rundt hjørnet klart for overlapp.

---

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

Mange år siden vi hadde besøk av mus. husker ikke når

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Hovedledning under huset hoppet av .Kjelleren ble ble da oversvømt, Sørums Brannvesen fikk stoppet vannet... hele kjeller måtte tørkes og renoveres. Forsikringssak .

Årsak til skaden :

Vannet hadde vært borte i hele området, og da kom tilbake, enormt trykk det smalt i røra, og høre det begynte å suse

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1981

**Firmanavn:** Sørumsand Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger arbeid- fikse skaden. Alt ble tørket og gjort i stand, og nytt gulv i alle rom

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Varmeskade på gulvbelegg på ett rom i kjeller, som vi tidligere benyttet som soverom. Viser at det ble for varmt, da varmen ikke fikk "luft". Skaden synes på belegg, men benyttes ikke som varmekilde i dag. Panelovn i gang er alternativet.

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

♦ **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?:** 2016

**Firmanavn:** T & B Hansen i Sørumsund

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av elektriker arbeid er utført dette selskapet. Bytting av sikringsskap og alt av små ting som flytting av kontakter m.m. Dette da det er nær familie som har utført . Er automatsikringer. byttet i 2016

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Kjeller innredet med kjellerstue, to soverom og gang...  
Vaskerom, tørkerom, matbod, Bod og hobby-rom, er kun malte flater.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Husker ikke årstall, men var måling av radon på tidlig 2000 tallet... Ingen kjente utslag

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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.

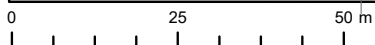
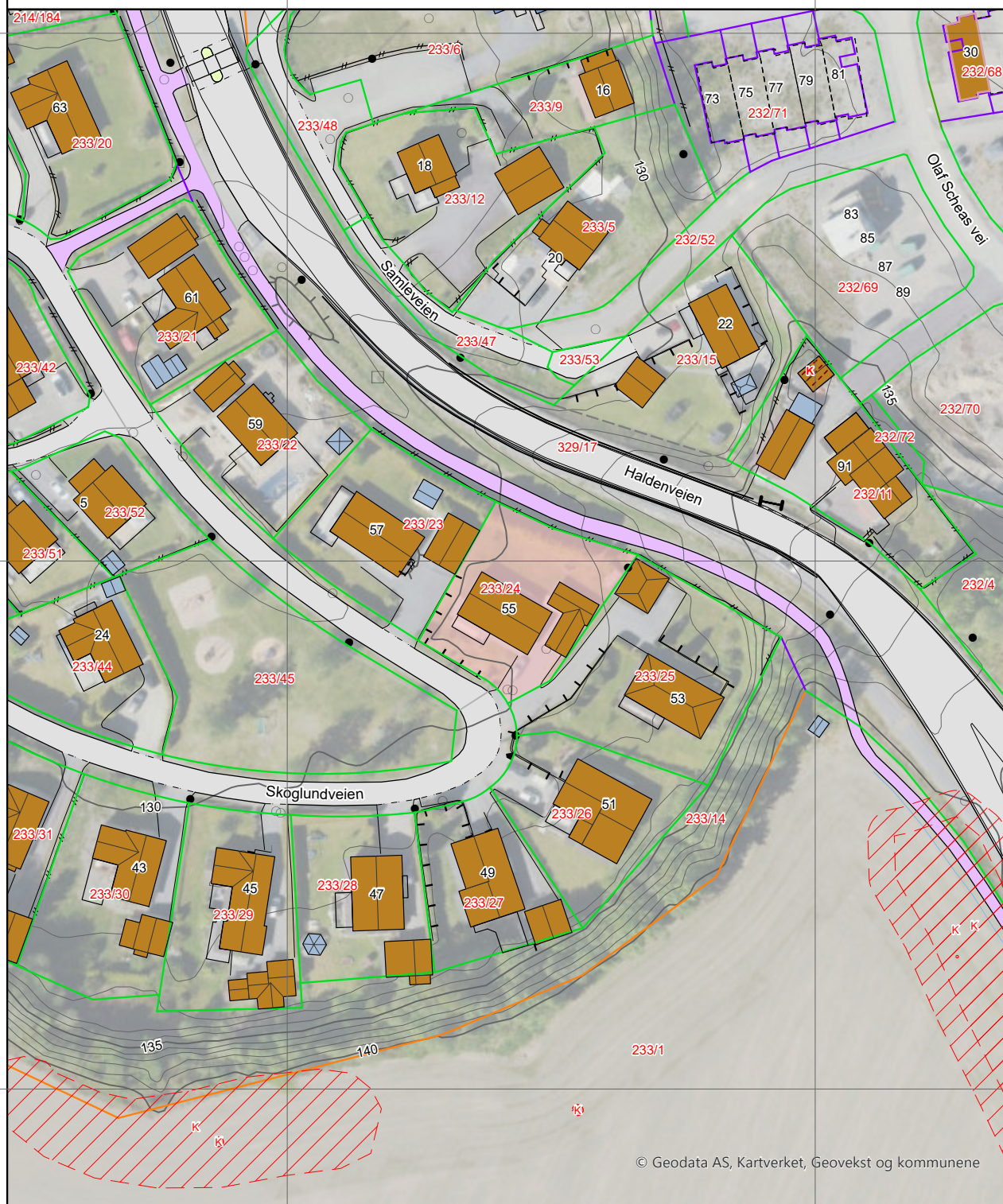
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

## Eiendomsgrenser

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




















## Eiendomsgrenser

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









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

### Høydekurver

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

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

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aalgaardshagen		1990	Sorum	33	24 8
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	29.4.1976	dato 21.5.1976	sak	145/76
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Bjarne Furulund		1990 Sorum			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
" "		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Gunnar Granås		1990 Sorum			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Innpassing av kjellervinduer gjenstår.
2. Oppfylling/oppbygging av terrasse gjenstår.
3. Det bør settes opp bedre utvendig trapp.
4. Noe uferdig i kjelleren.

Dette arbeid må være fullført innen **1. august 1978**

Serumsand den 27. juli 1977

Sendes:

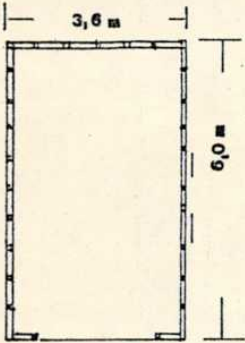
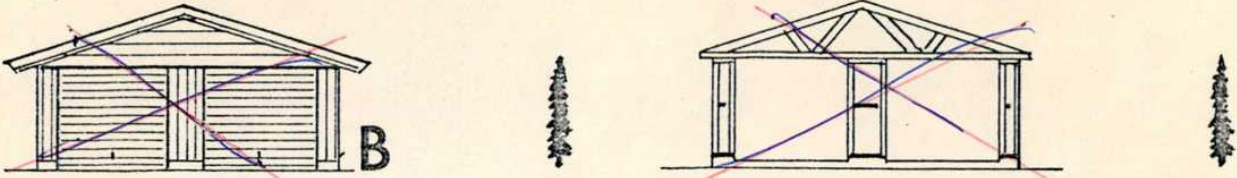
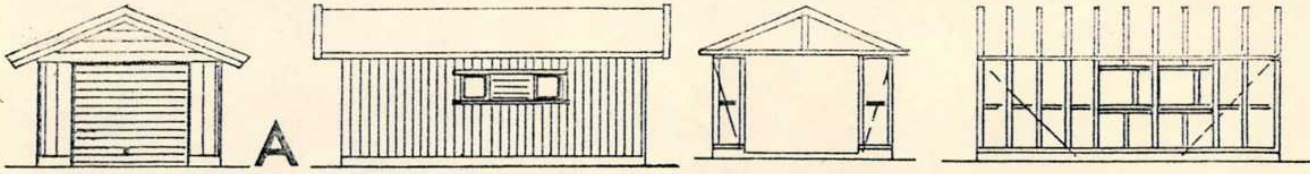
- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

*Arne Bakken*  
 for bygningssjef

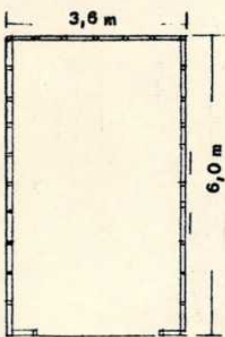
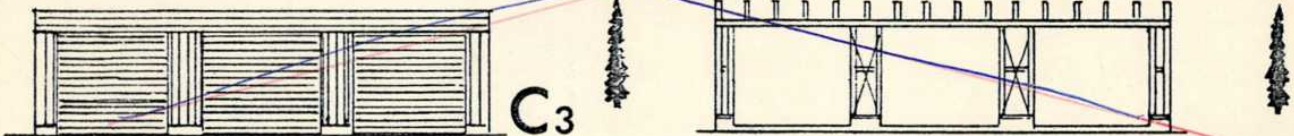
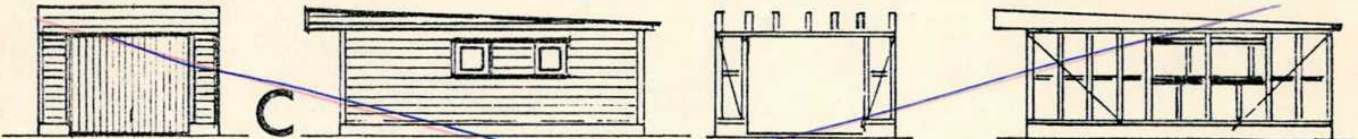
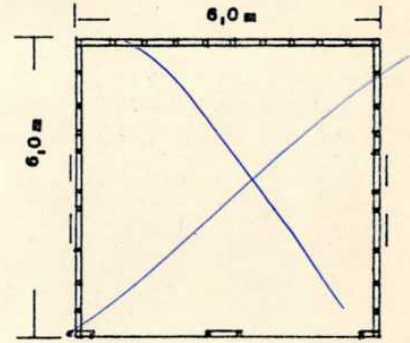
**SØRUM KOMMUNE**  
 Bygningskontrollen

# Stangeskovgarasjene

# BYGGESETT

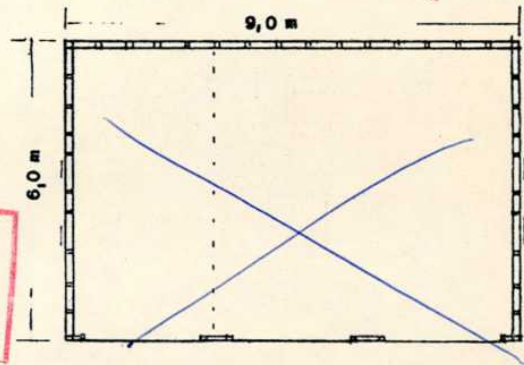


LEVERES OGSÅ MED LIGGENDE KLEDNING



ENKEL, DOBBEL ELLER I REKKER

**GODKJENT**  
215 1976  
for bygningsjefen [Signature]



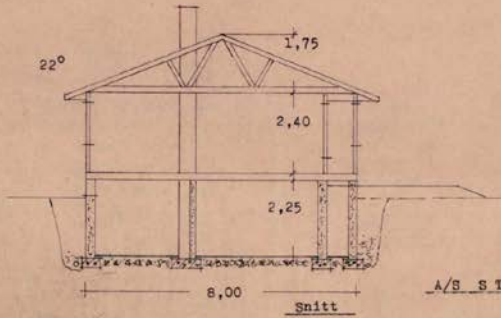
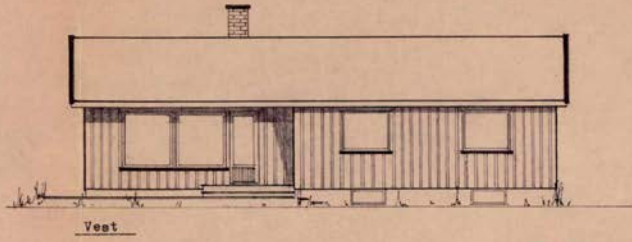
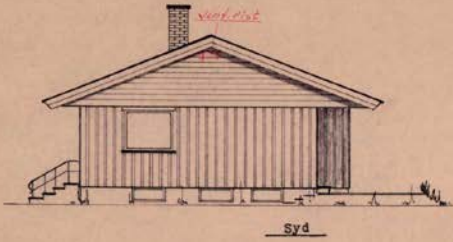
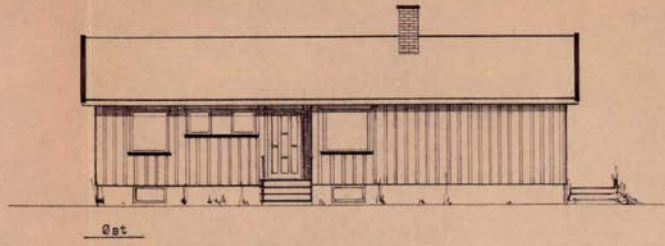
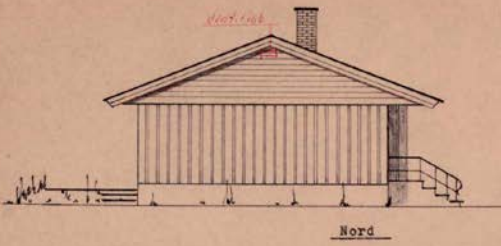
## As Stangeskovene

TUNNSJØ BRUK  
1960 LØKEN  
Telefon Holand 581

VIKODDEN BRUK  
1933 LIERFOSS  
Telefon (02) 75 48 08  
(02) 75 48 44

Hovedkontoret 1790 Tistedal - Telefon 92 725

FORHANDLER:



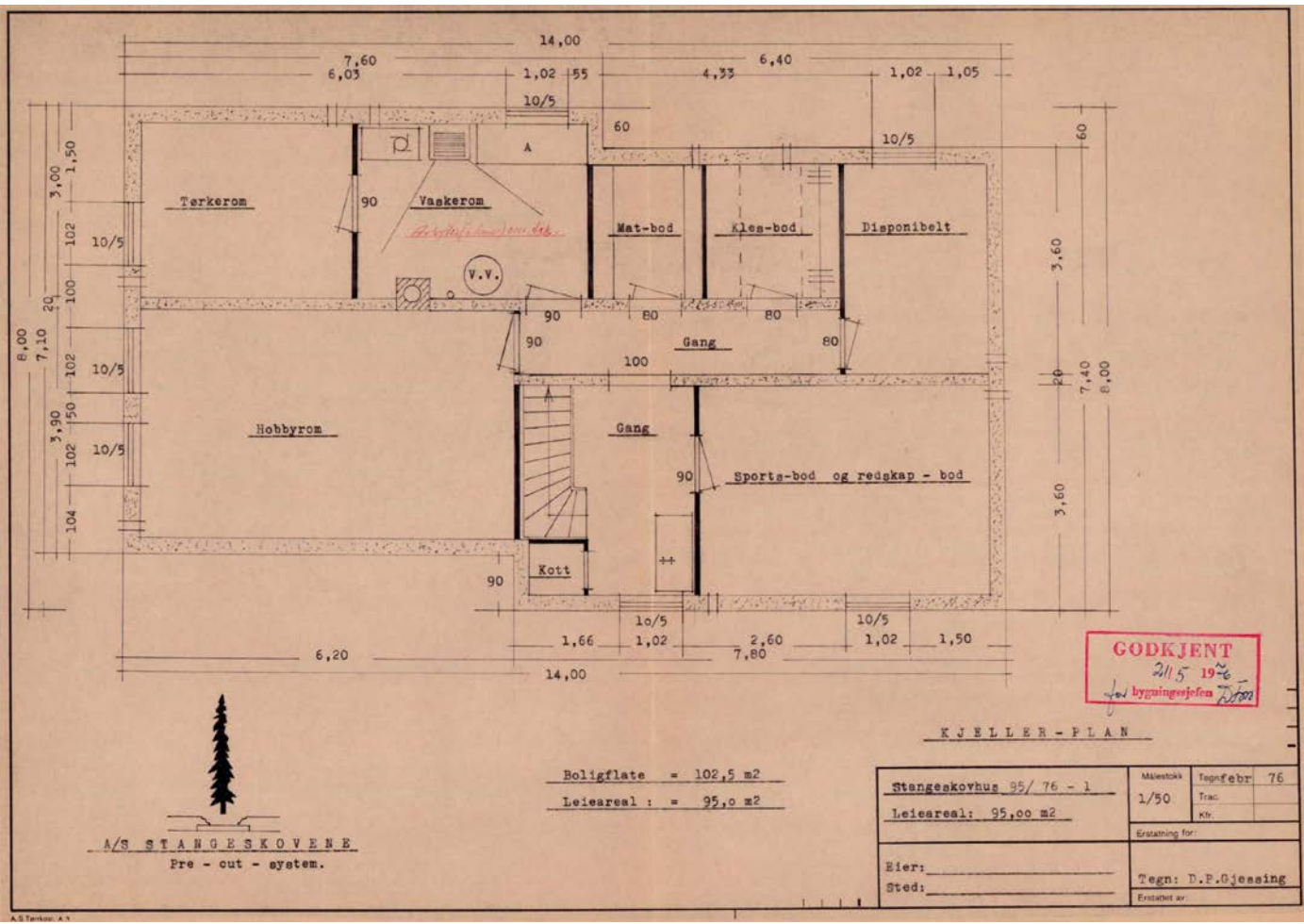
A/S STANGESKOVENE  
Pre - cut - system.

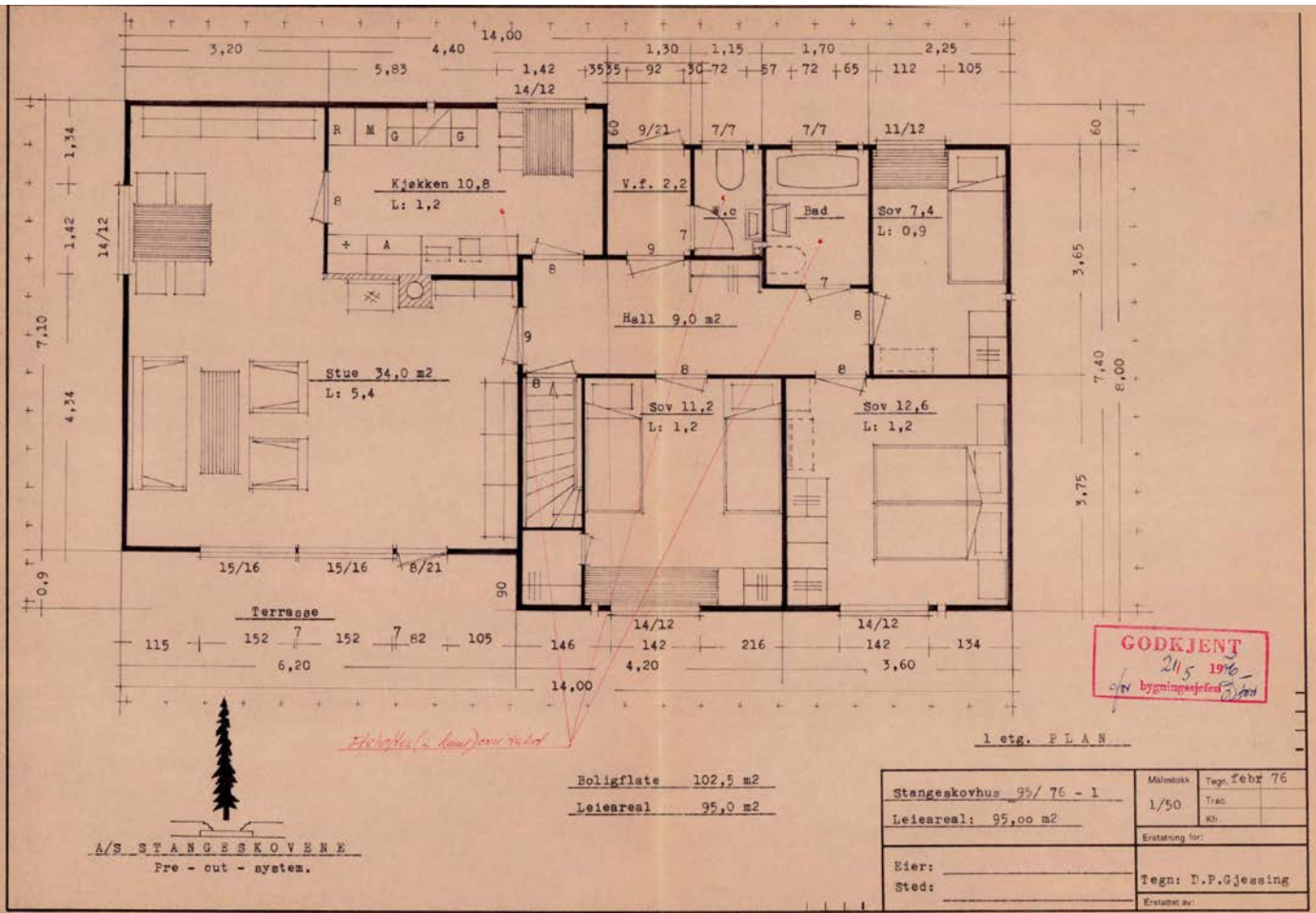
**GODKJENT**  
215 1976  
bygningssejelen

S.T.S.K. 95 +  
Boligflate 102,5 m<sup>2</sup>  
Leieareal 95,0 m<sup>2</sup>

SNITT og FASADER

Stangeskovhus 95/ 76 - 1	Målestokk 1/100	Tegn Febr 76
Leieareal 95,00 m <sup>2</sup>	Trac.	Kl.
Eier: _____		
Sted: _____		
Etablert av:		Tegn: D.P.Gjessing
		Etablert av:





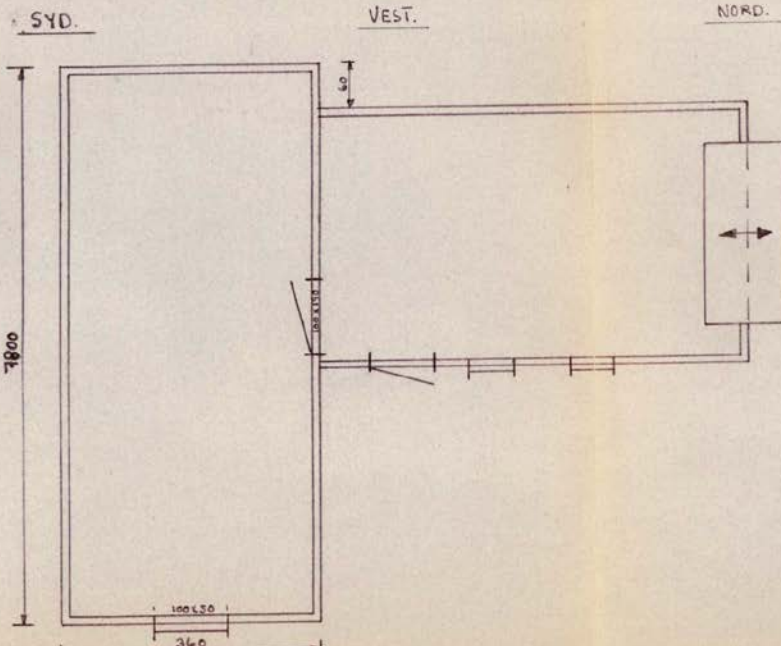
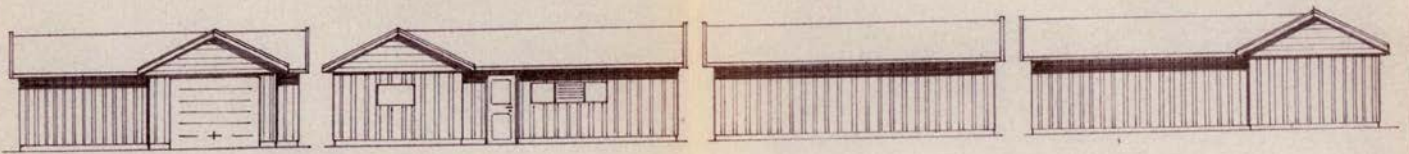
*Etikkjøkken (2. hand) som vist*

1 etg. PLAN

Boligflate 102,5 m<sup>2</sup>  
 Leieareal 95,0 m<sup>2</sup>

Stangeskovhus 95/76 - 1	Målestokk	Tegn. Febr 76
	1/50	Trac.
Leieareal: 95,00 m <sup>2</sup>	Kr.	
Erstatning for:		
Eier:	Tegn: D.P.Gjessing	
Sted:	Erstatter av:	

A/S STANGESKOVENE  
 Pre-out-system.



**GODKJENT**  
4/8 1986  
for bygningsjefen  
*A. Strand*

TILBYGG GARASJE.	
FASADE - PLAN.	
Bjarne Førelund.	G.NR. 33
SKOGLUND V.N.	B.NR. 24
Date: 22. 10. 85	Blisepokk: 1:100
Tegn: A.S.	Regning nr: 1:50

nye tegning må ikke benyttes uten tillatelse. sfs lov nr. 11 av 7/7 1922 og lov nr. 17 av 6/6 1920.  
16.142. Levant av Dem & Danneberg A/S, Oslo. 4.80



Sørums kommune

TEKNISK ETAT  
1920 Sørumsand  
Tlf. 02 - 72 62 22

Bjarne H. Furulund  
Skoglundvegen 55

1990 SØRUM

Deres ref.

Vår ref. A.nr. 33/24

Dato, 4. august 1986

Sak nr. 249/86

Byggeplassens adr.: .Skoglundvegen 55..... g.nr. .33.. b.nr. .24..  
Arbeidets art : .Tilbygg..... Byggets art : .Garasje.....  
Bruksareal : .28 m2..... Beregnet areal: .....

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på baksiden av dette skjemaet må følges. Byggetillatelse på eget skjema kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.

-  
-  
-

Som ansvarshavende godkjennes: ..... Bjarne H. Furulund,  
Skoglundvegen 55, 1990 Sørum .....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

  
Kristian Berger  
bygn.sjef

Ove Bakken  
bygn.kontr.

BYGGETILLATELSE

Eier : Bjarne H. Furulund, Skoglundvegen 55, 1990 Sørumsand.  
Anmelder : .....  
Ansvarshavende: .....

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på eiendommen: Skoglundvegen 55 gnr. 33 bnr. 24 i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

- 1 Når plassering av garasjen ønskes foretatt .....
- 2 Ferdigkontroll .....

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen 3 år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Denne byggetillatelse skal være tilstede på byggeplassen.

Sørumsand, den 2.9.-86  
Sørumsand Kommune  
for Bygningsjefen  
Amv. Moe

# Nabolagsprofil

Skoglundveien 55 - Nabolaget Lørenfallet - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Fallbrauta Linje 365	3 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	24 min

## Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	9 min 0.8 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	8 min 6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	8 min 6.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	17 min 17.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Sørum Skole - Lillestrøm Kommune	12 min
----------------------------------	--------

«Fredelig og lett veg til turområder.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

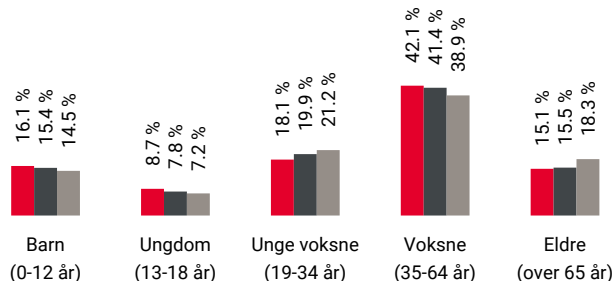
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lørenfallet	1 206	491
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordli barnehage (0-5 år) 71 barn	22 min 1.9 km
Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 6.5 km
Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 7.7 km

## Dagligvare

Kiwi Lørenfallet	9 min
Coop Extra Lørenfallet Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Gateparkering

Lett 90/100



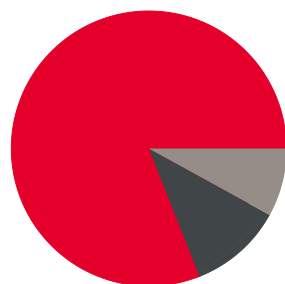
### Støynivået

Lite støynivå 89/100

## Sport

- Stomperud Stadion / Lørenfallet tren... 10 min   
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.9 km
- Sørums skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
- Spenst Sørumsand 8 min
- Trento Sørumsand 8 min

## Boligmasse



- 81% enebolig
- 11% blokk
- 8% annet

«Liten, landlig plass med kort vei til flere, mer sentrale sentrum. Har det vi trenger i gåavstand.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Fokus Butikksenter 8 min
- Vitusapotek Sørumsand 8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

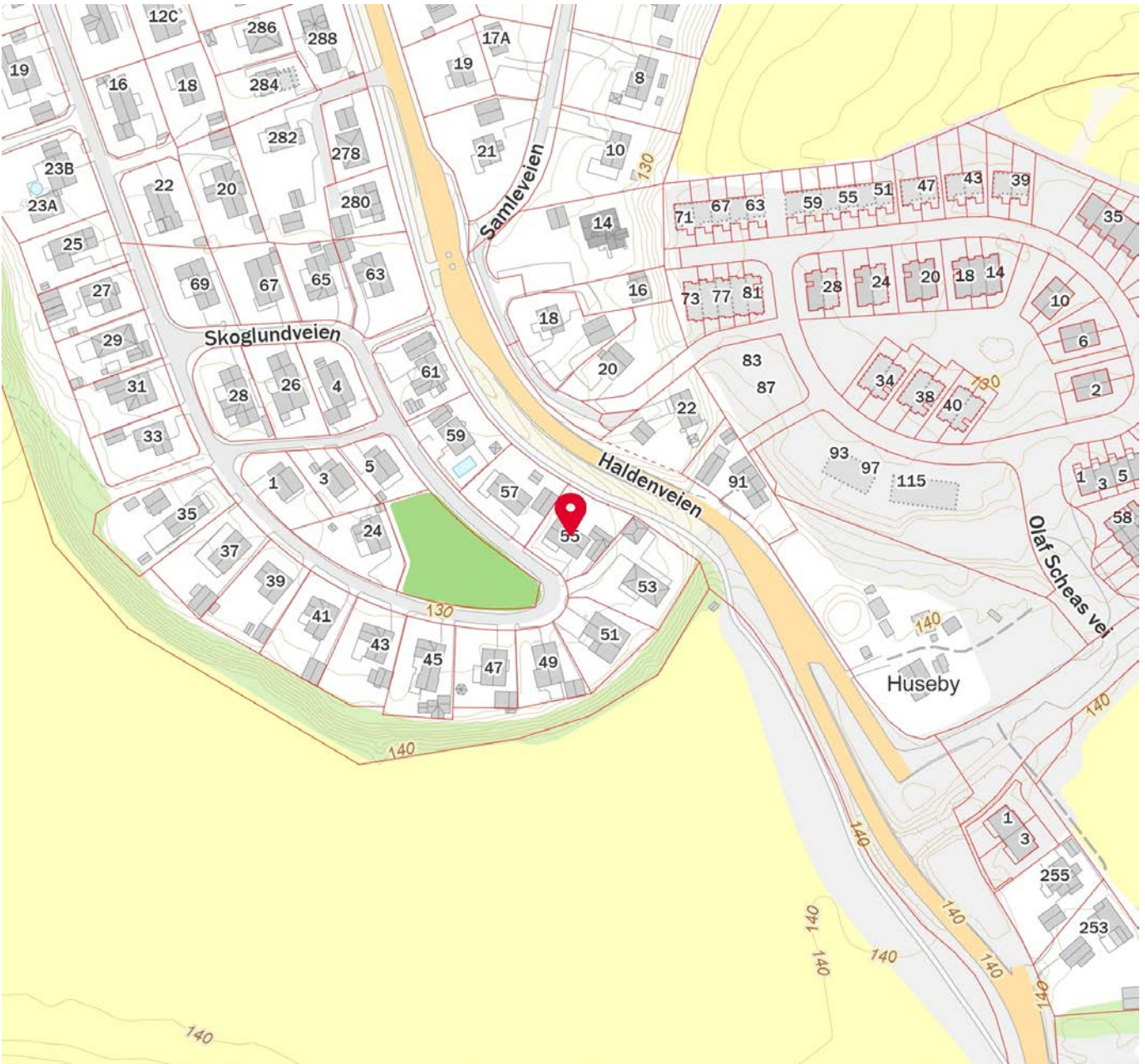
- Lørenfallet
- Lillestrøm kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Skoglundveien 55  
1923 SØRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Espen Skjeremo Slorafoss

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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