

Hareveien 9, 1920 SØRUMSAND

Innholdsrik enebolig m/herlig uteområde, vinterhage, langstrakt utsikt og garasje. Nyere kjøkken, 2 stuer og 4 soverom.



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

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

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

Innholdsrik enebolig m/ herlig uteområde, vinterhage, langstrakt utsikt og garasje.

Hareveien 9 er en familievennlig enebolig i et stille og barnevennlig nabolag med umiddelbar nærhet til marka. Det er gangavstand til skoler og gode pendlermuligheter. Eiendommen har naturskjønt uteområde med fjell i dagen, prydbusker og trær, samt hage med plass til lekeapparater. Gode solforhold og langstrakt utsikt kan nytes fra hele fem terrasser, og fra en nydelig vinterhage med glassfasader.

Boligen har tilbygd garasje fra 2019 og innholdsrik planløsning over to etasjer. På hovedplanet er det en stor, flott stue/spisestue og et nyere, rikt utstyrt kjøkken med eikefronter, benkeplater i stein og integrerte hvitevarer. Etasjen har også et nyere, stilig bad og tre soverom med garderobe. I underetasjen er det også soverom, samt tv-stue, fullverdig bad og praktisk vaskerom. Velkommen.

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	10
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	87
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 200 000,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 156 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 241, bnr. 322
Total ink omk.:	Kr 6 356 350,-	Oppdragsnr.:	1106250083
Selger:	Toril Nervik Nilsen Reene Nilsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1974		
BRA-i/BRA Total	162/207 kvm		
Tomtstr.:	819.2 m²		
Soverom:	4		





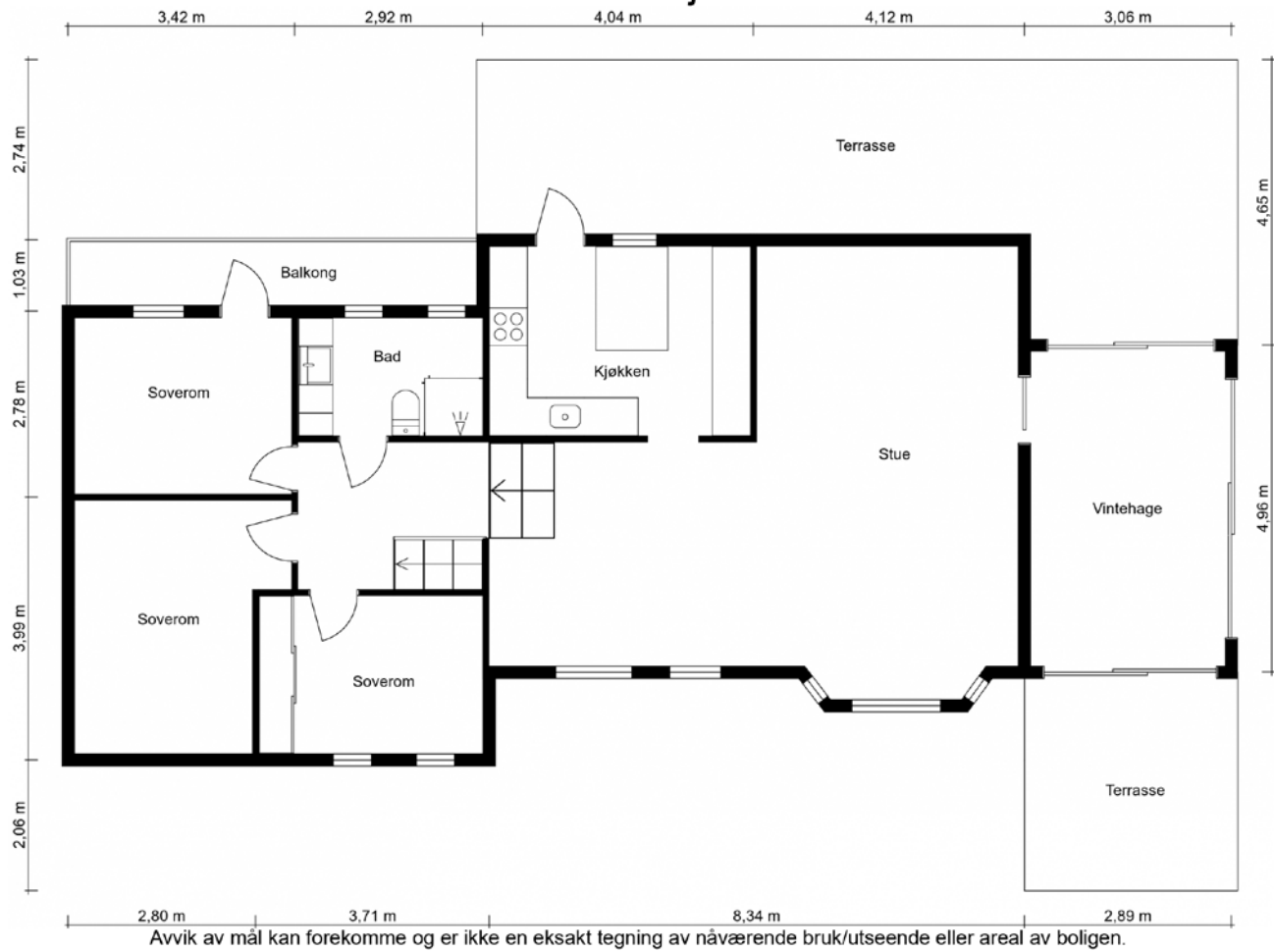


Plantegning

1. etasje



Hareveien 9
1. Etasje



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



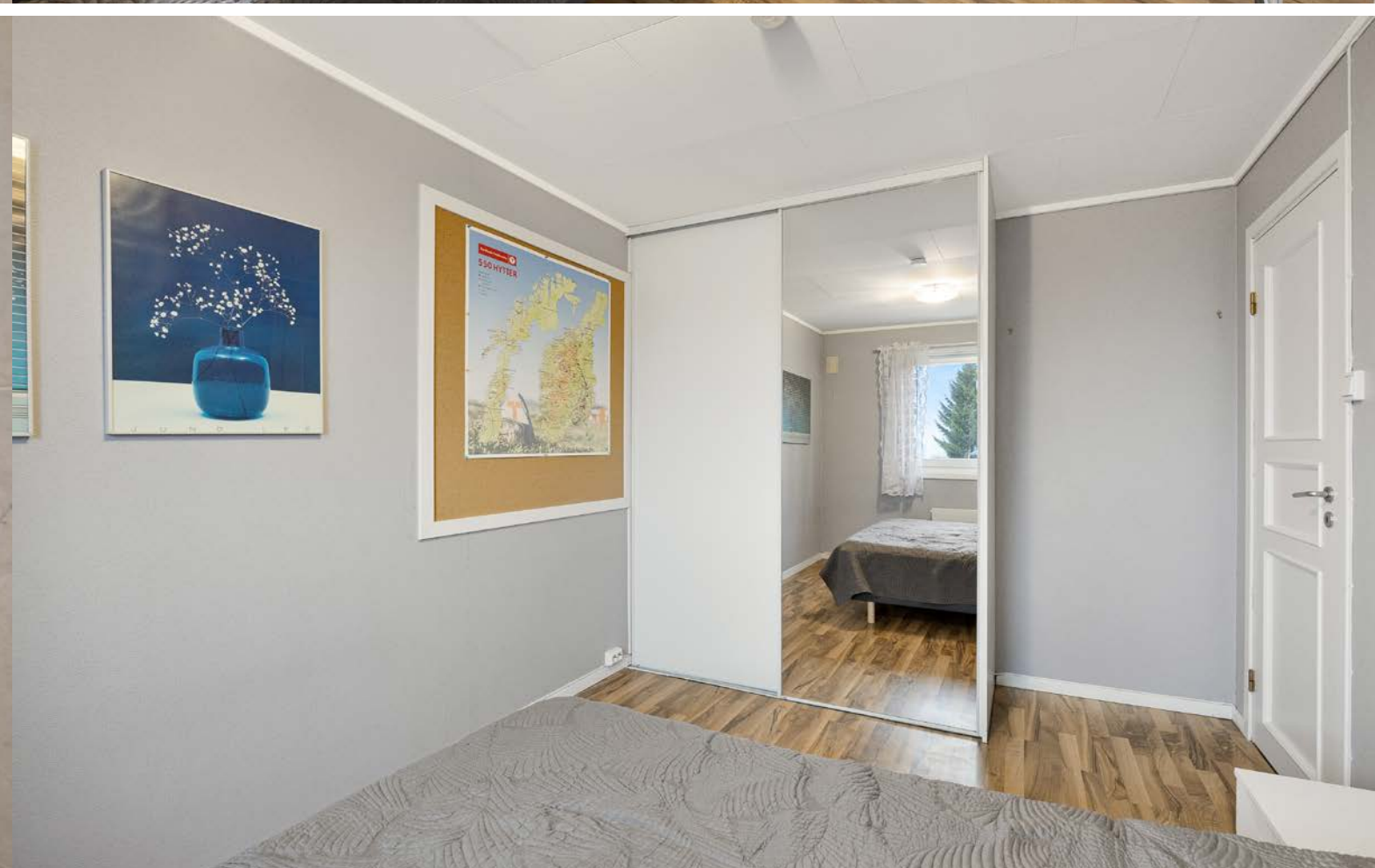






Hvitevarer fra Miele
sikrer god kvalitet.



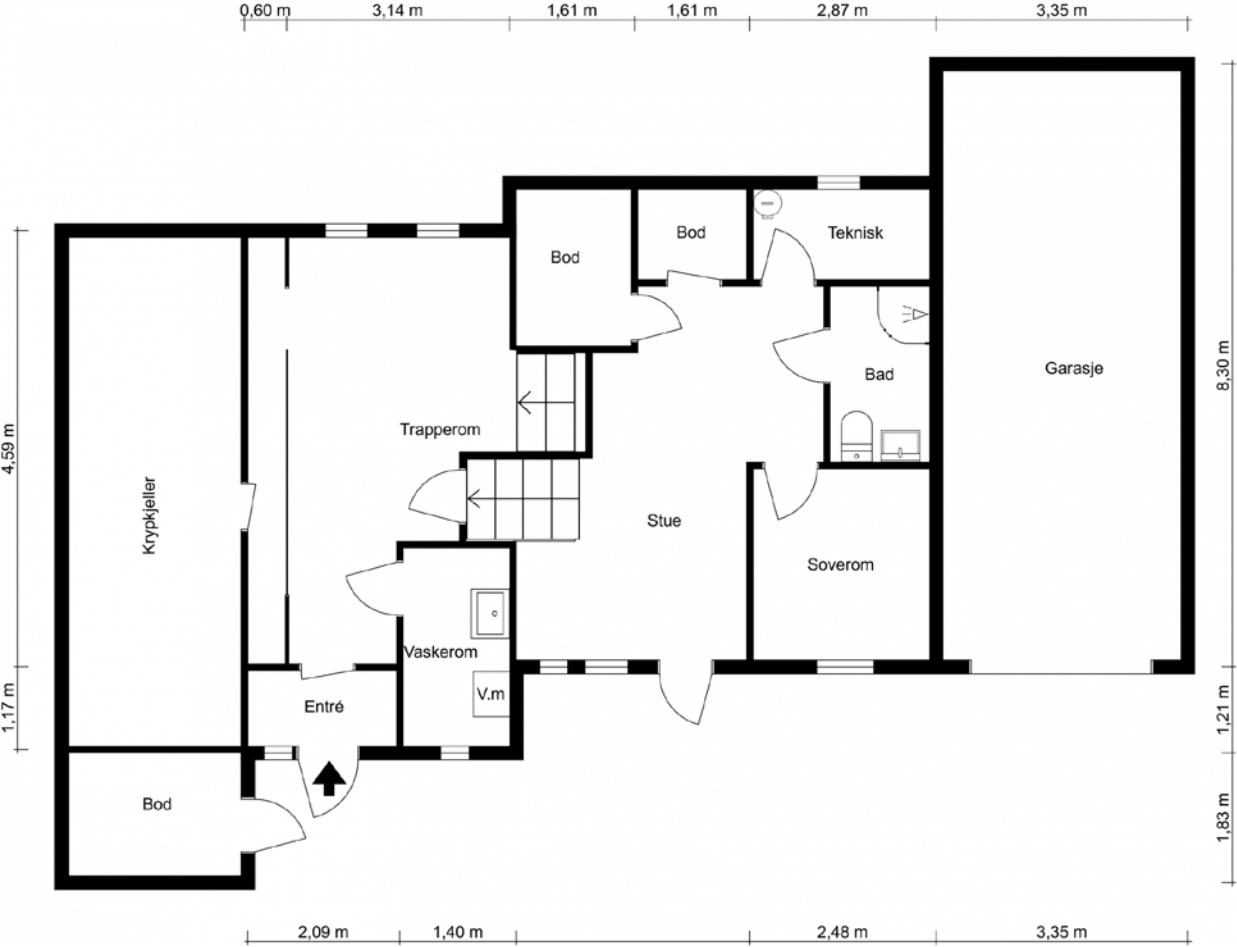






Hareveien 9

U. Etasje



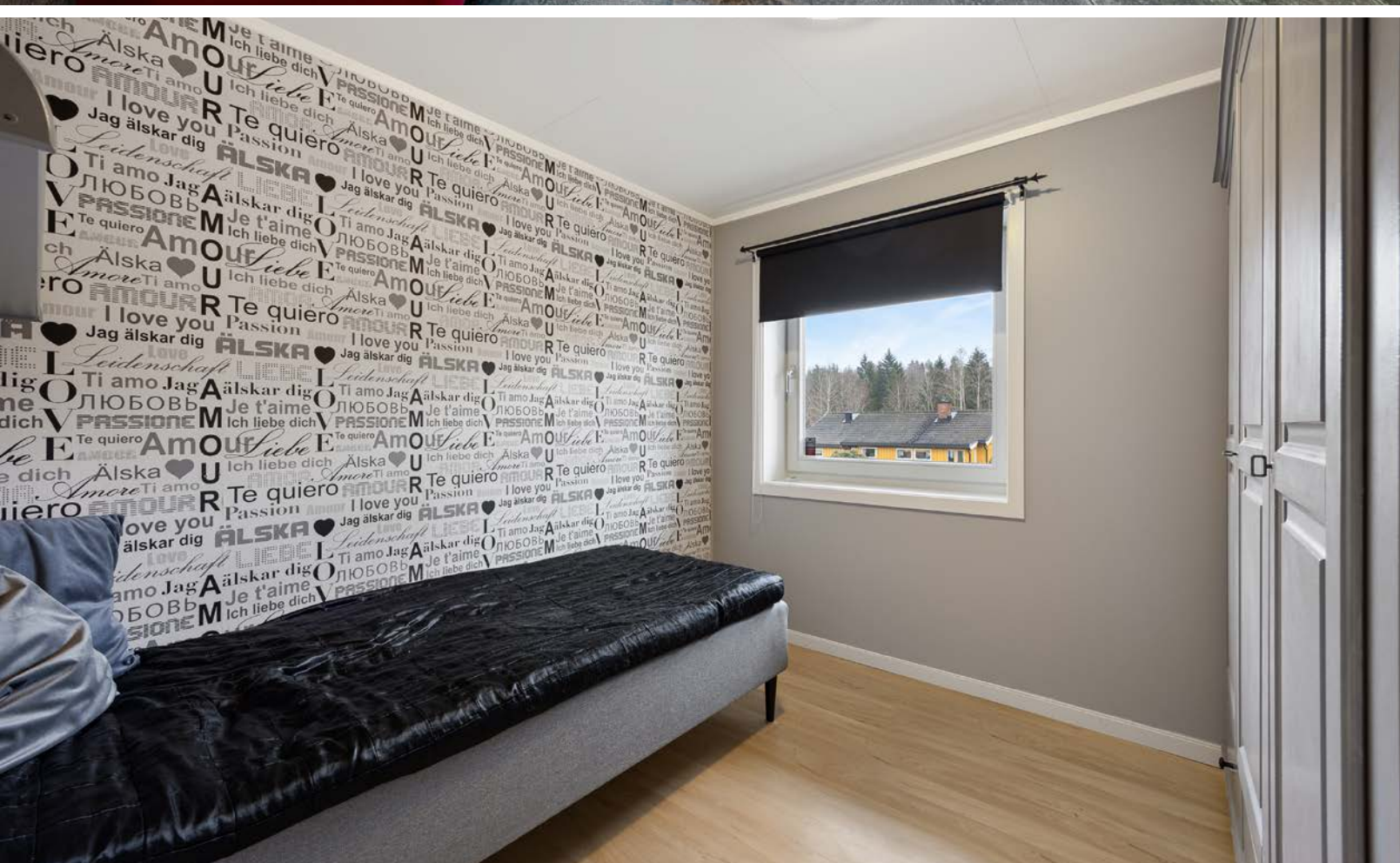
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

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





Vaskerommet har
adkomst fra gangen og er et
praktisk innredet rom.





Nærmiljøet







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²
BRA - e: 30 m²
BRA - b: 15 m²
BRA totalt: 207 m²
TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 62 m² Entré, trapperom, soveorm, stue, bad, vaskerom, teknisk rom og 4 boder.
BRA-e: 30 m² Bod og garasje
1. etasje
BRA-i: 100 m² Gang, stue, kjøkken 3 soverom og bad.
BRA-b: 15 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje
42 m² Terrasse og balkongareal

Ikke målbare arealer

Krypkjeller og utebod under veranda er ikke målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Underetasje stemmer ikke med opprinnelige tegninger. Deler av krypkjeller er gravet ut og er nå trapperom. Entre og vaskerom er etablert . Stue i underetasjen var tidligere stue og entre, det er nå etablert stue og 2 boder. Det er ikke kjent om det er

søkt bruksendringer for nevnte endringer i kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

819.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et naturskjønt område og byr på en fin kombinasjon av privatliv, solrike soner og flott utsikt. Alt er pakket inn i et pent opparbeidet og velstelt tomteareal med fjell i dagen, prydbusker, trær og plen, samt støttemur og barket bed mot gårdsplassen.

Utenfor huset er det fem terrasser over ulike nivåer og en flott vinterhage med adkomst fra stuen. Fire av terrassene nyter godt av solen fra tidlig morgen til sent på ettermiddagen – og en terrasse mot nord sørger for behagelig skygge på de varmeste dagene.

Den største terrassen ligger i tilknytning til hovedetasjen og vinterhagen, og er perfekt til morgenkaffen og grilling, så vel som avslapning i fred og ro. Herfra har du flott utsikt over nærområdet og landskapet videre. Huset fikk ny, etterisolert kledning i 2011. Dreneringen er fra samme år.

Beliggenhet

Eneboligen i et sentralt område på Sennerud, snaue 900 meter sør for Sørumsand sentrum i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand stasjon, samt til matbutikker og spisesteder.

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

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

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftssinteresserte er det flotte turområder i nærheten.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris, Kiwi, Extra Sørumsand og Rema 1000. Sistnevnte ligger på Sennerud og er innen en liten rusletur fra huset. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, og nærmeste busstopp er Grevlingveien. Fra eiendommen er det ca. 20 minutters spasertur til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra leiligheten er det gangavstand til Sørumsand

barneskole, Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold. Taktekkingen er av betongtakstein. Det synlig shingel som undertak med sløyfer og lekter. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning 2011. Det opplyses om at det er etterisolert 20 cm i 2011. Garasjen er bygget ny 2019. Veggene har murkonstruksjon. Det er termoblokker med isolert port og varmepumpe som er fra 2021. Fasade/ kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak. Det innbåst ca 40 cm isolasjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass for karnapp i stue. Bygningen har malte trevinduer med

2-lags glass. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011. Garasje leddport med elektrisk-portåpner. Høyde 3,20 m. Det er etablert vinterhage utgang fra stue i 1 etasje. Det er fliser på gulv. Sperrekonstruksjon i tre med panelt undertak. Skyvedør i med isolasjonsglass 1996. Det opplyses om at det ble bygget i ca 1998-99. Etavert luftevalkon utgang fra soverom og terrasse utgang fra kjøkken. Trekosnteuskjon med tresøyler og bjelkelag.

Verditakst

Kr 6 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovert bad på hovedplan

Arbeid utført av Flis Huset-Import, Lillestrøm

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse Har ikke kompetanse til å beskrive hva som er gjort

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montert vannmåler, skiftet dusjbatteri og stoppekran på bad i sokkel

Arbeid utført av Sørumsand Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse Det har vært fuktinnslag i kjellerbod. Ny dobbel drens og isolasjon lagt i 2019

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i

terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse Vann fra terrasse kom inn i en "rå" utebod. Ved etterisolering av huset, ble terrassen utbedret bl.a. ved at

blikkenslager tilpasset og la blikk under som ledet vannet bort

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Beskrivelse Oljefyr og peis ble sanert. Ny pipe og nytt ildsted montert.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse Mus kom inn et par høster etter overtakelse av huset, men i 2011/12 ble huset etterisolert og problemet i all hovedsak borte. Ikke vært mus etter ny garasje ble bygd i 2019.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert nytt moderne sikringsskap, installasjoner

kjøkken, varmekabler i hall og vindfang utført av

Hope. Sanering av oljetank utført av Grendebbygg

Bad hovedplan utført av Sørum elektriske. Øvrige

el-jobber utført av TB Hansen eller Sørum elektriske.

Arbeid utført av Hope elektro, Grendebbygg, TB

Hansen, Sørum elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av

el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse el-anlegget kontrollert av TB Hansen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Enkel Defa abl lader montert av TB Hansen

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygd garasje, hele huset er utlektret og etterisolert med 10 cm mineralull, skiftet kledning,

nye terrassegulv. Taktekker har lagt papp under

terrassegulv på balkong. Samtlige vinduer og dører

med unntak av karnapp og vinterhage er skiftet

Arbeid utført av Grendebbygg

Tilleggskommentar

Det er en del normal slitasje etter 20 år i boligen.

Har et tyvetalls samsvarserklæringer på arbeid

utført fra 2005 til starten av 2010-tallet i

papirformat.

Innhold

Planløsning

U. etasje: Vindfang, gang, tv-stue, bad/wc,

vaskerom, soverom og 3 boder.

1. etasje: Mellomgang, stue, vinterhage, kjøkken,

bad/wc og 3 soverom.

Annet: Utebod.

Kort fortalt

- Stor, innholdsrik enebolig.

- Pent opparbeidet naturtomt.

- Solrike terrasser over flere nivåer.

- Nydelig vinterhage utenfor stuen.

- Tilbygd garasje fra 2019.

- Elbillader på gårdsplassen.

- Stor og flott stue/spisestue.

- Karnapp, utsikt og peisovn.

- Nyere, rikt utstyrt kjøkken.

- Halvøy med sitteplasser.

- Tv-stue i underetasjen.

- To bad, ett modernisert i nyere tid.

- Praktisk vaskerom ved gangen.

- Fire soverom med garderobeskap.

- Gulvvarme i nesten hele u. etasjen.

- Varmtvannsbereder fra 2022.

Vindfang og gang

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti hvor det

er hyggelig å ønske gjester velkommen. Inne venter

et vindfang med plass til å henge fra seg yttertøyet,

og videre innover i gangen er det bred

skyvedørsgarderobe med sorte høyglansfronter.

Begge rommene har lysmalte panelvegger og

flislagt gulv med varme som tørker raskt opp etter

våte klær og sko.

Stue og vinterhage

Boligen har en stor og flott stue med pene overflater,

rikelig med innslipp av dagslys og dør ut til

vinterhagen. I tillegg har boligen tv-stue i

underetasjen. Stuen har blant annet blyglassvinduer

og et karnapp med utsikt mot skogkledde åser i det

fjerne. Blyglassvinduene er montert på innsiden av

de nye vinduene.

Rommets utforming danner en naturlig spiseplass

utenfor kjøkkenet og en romslig sone for

sofamøblement og godstoler. I sofasonen er det en

lekker peisovn med stort flammebilde, og det er

montert varmepumpe for ekstra komfort gjennom

årstidene.

Vinterhagen er et nydelig rom på ca. 15 kvm, med

mønet tak, glassfasader og naturskjønn utsikt. Glassene kan skyves til side slik at skillet mellom inne og ute forsvinner. Gulvet har varmekabler og fliser, mens vegg og himling har ubehandlet trepanel. Her er det hyggelig å tilbringe dagene – sommer som vinter.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom og har nyere, rikt utstyrt innredning med slette fronter i eik, benkeplater i stein og integrerte hvitevarer. Langs den ene vegg er det høyskap med grønne høyglansfronter, og i tillegg har kjøkkenet en halvøy med heltre benkeplate og sitteplass for to. Rommet har for øvrig skipsgulv, hvitmalte vegger og downlights. Det er dør ut til den største terrassen.

Kjøkkeninnredningen har mye benkeplass som gjør det enkelt for flere å hjelpe til med matlagingen. Oppvaskkummen er underlimt og de integrerte hvitevarene er i form av koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nisje for kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har bad i hver etasje og et vaskerom i underetasjen. Badet i første etasje er modernisert i nyere tid med stilig, gjennomført resultat. Overflatene er flislagte med marmorfliser på veggene og langs den ene vegg er det lekker innredning med sort utførelse, skuffer og håndvask. Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet har regnfallsdusj, samt dør i glass. Videre er det speil, to vinduer og gulvvarme.

Bad 2
Det andre badet har flislagt gulv med varme, plater på veggene og søyleservant. Over servanten er det

speilskap og hyller. Toalettet er gulvmontert og i det ene hjørnet er det dusjkabinett med skyvedører.

Vaskerom
Vaskerommet har adkomst fra gangen og er et praktisk innredet rom. Det er høyskap, vegghengte klesstativ og utslagsvask. Ved siden av vasken er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning. Gulvet har fliser og veggene tapet.

Soverom og garderobe
Boligen har fire gode soverom; ett i underetasjen og tre på hovedplan. Soverommene har ulike overflater og garderobe i form av plassbygde skap, skyvedørsgarderober og klesskap. Det er for øvrig mer oppbevaringsplass i tre inneboder og en utebod.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.
Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn

halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vannbrett til vinduer mangler oppbrett på endene.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Noe synlig sprekker i nedre del av panelbord stedvis på kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/
takkonstruksjon.
Det er stedvis noe svertesopp i undertaket.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Vinduenes gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
2 av dørene har fultskader på utsiden i speilet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk ut fra

datidens krav på 90 cm

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er noe svank og knirk på ett soverom i 1 etasje.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Kryp kjeller
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er synlig noe fukt i hjørne mot trapperom. Her er det lagt sand mot grunnforhold. Øvrig er det fjell inne i krypkjelleren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Terrengforhold
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.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Deler av gulv ved dør og innredning er i vater.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Forhold som har fått TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

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
Gårdsplassen er asfaltert og utstyrt med elbillader, og i enden er det en tilbygd garasje fra 2019. Garasjen har elektrisk port og størrelse som gir plass til bobil om ønskelig. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
6682309

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.
Det anbefales i tilstandsrapport å gjennomføre radonmålinger.

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

Energi
Oppvarming
Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, supplert med nyere peisovn i stuen. Det er gulvvarme i store deler av underetasjen, på våtrommene og i vinterhagen, to varmepumper og stedvis plasserte panelovner. Varmtvann er fra en 200 liters bereder som var ny i 2022.

Sikringsskapet fikk automatsikringer i 2011 og er plassert i gangen. Videre har boligen mekanisk avtrekk fra kjøkken og alle våtrommene, samt naturlig ventilasjon i øvrige rom. Utvendige rør til offentlig kum ble skiftet ut i 2019.

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 200 000

Kommunale avgifter

Kr 25 515

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 222

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 520 651

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 082 604

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligverdikalkulator på nett.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Årsavlesning - Ekstern kilde.

Målnummer: 75897294.

Offentlig vann og avløp.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 322 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/241/322:

09.05.1973 - Dokumentnr: 2841 - Rettigheter iflg. skjøte

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele-og elverket

18.03.2025 - Dokumentnr: 310383 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

15.11.1971 - Dokumentnr: 5776 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:241 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 734577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:322

01.01.2024 - Dokumentnr: 238846 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:322

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av boligbygget. Merknader: plate foran peisen mangler, puss av mur over terreng med innpussing av ventiler o vinduer gjenstår, taknedløp skal føres ned på overvannsledningen, noe dårlig lufting av kryperom på siden mot sydøst og alt i kjelleren gjenstår, datert

28.05.1974.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligbygget, datert 13.02.1973.
Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje, datert 26.04.1978.
Det foreligger vedtatt søknad om dispensasjon om avstand fra bygning og fra nabogrense, datert 17.08.1978.
Det foreligger vedlagt en byggetillatelse for garasje, datert 21.09.1978.
Det foreligger en erklæring for terrasse m/ vinterhage inntil 3,5 meter fra eiendomsgrense, datert 29.04.1996
Det foreligger erklæring om samtykke fra nabo som gjelder "tillatelse til å føre opp bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense" (garasje i forlengelse av bolig), datert 15.08.2019.
Det foreligger vedtak om riving og oppføring av tilbygg av garasje, datert 13.11.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er pr. 18.03.2025 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Adgang til utleie

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

ut.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger
155 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

156 350 (Omkostninger totalt)
172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 372 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 375 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 156 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 545,-. Utleggene omfatter fotograf og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,
Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato

11.04.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Hareveien 9, 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 241, bnr. 322

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 18925-1709 Referansenummer: XJ1102
Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS Vår ref: Reene Nilsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning 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 Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verddivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1972 og etter byggeforskrifter fra 1969. Nåværende eier har opplysninger om når endringene av garasjen er utført. Tidspunkt for utførelse er ombygging av garasje i 2011 og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 2010 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2010, er dette oppgitt i rapporten via årstall på konstruksjonen.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak tekket med betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av lettbetong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det synlig shingel som undertak med sløyfer og lekter. Nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning 2011. Det opplyses om at det er etterisolert 20 cm i 2011. Garasjen er bygget ny 2019. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak. Det innbåst ca 40 cm isolasjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass for karnapp i stue. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011. Garasje leddport med elektrisk-portåpner. Høyde 3,20 m. Det er etablert vinterhage utgang fra stue i 1 etasje. Det er fliser på gulv. Sperrekonstruksjon i tre med panelt undertak. Skyvedør i med isolasjonsglass 1996. Det opplyses om at det ble bygget i ca 1998-99. Etavlert luftervasker utgang fra soverom ig terrasse utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon med tresøyler og bjelkelag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av skibsgulv, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og underetasje. Øvrig støpt dekke mot grunnforhold. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås

ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i underetasjen. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 fra underkant dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og innfeltvare dusjvegger/hjørne i herdet glass. Speil med belysning. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Plast sluk. Det er ikke synlig membran klemt til klemring i gulv. Eldre mekanisk ventilasjon. Det er etablert innredning og stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad underetasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert dusjkabinett, toalett og servant. Våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Sluk under kabinett er ikke kontrollert. Det se synlig at det ikke er tilfredsstillende membran i gulv rundt rørgjennomføring. Mekanisk ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med eik og høyglans malte glatte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og stein. Det er kjøleskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt steketopp. Innebygget micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er kontrollert avrenning til sluk i gulv. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i trappegang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2011. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrående tomt. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er lagt nye rør utvendig da garasje ble bygget og ut til offentlig kum i 2019. Rør som er i støpt dekke innvendig i huset er fra byggeår. Vurdering av rør innvendig er gjort for innvendige rør. 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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

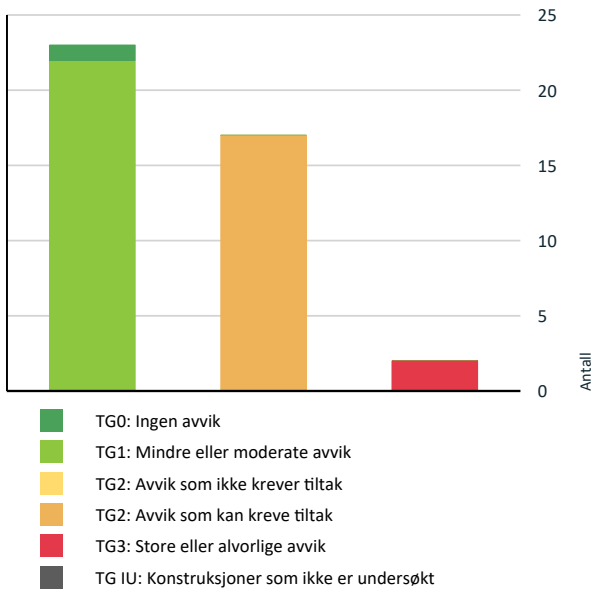
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje stemmer ikke med opprinnelige tegninger. Deler av krypkjeller er gravet ut og er nå trapperom. Entre og vaskerom er etablert . Stue i underetasjen var tidligere stue og entre, det er nå etablert stue og 2 boder. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendringer for nevnte endringer i kommunen.



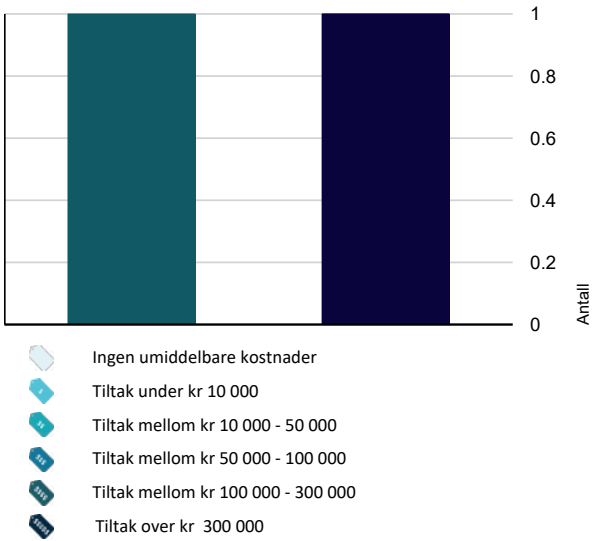
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [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 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av hjemmelshavere

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.

Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Frostsprengning oppstår når det trenger vann ned i taksteinene, noe mose og lav bidrar til. Eldre shingel kan bli sprø og ikke ha den tettingen som ønskes over tid, noe som kan bidra til lekkasjer.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vannbrett til vinduer mangler oppbrett på endene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere oppbrett på beslag for at vann ikke føres inn i vegg og under kledning. Gjennomgang av blikkenslager anbefales.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning 2011. Det opplyses om at det er etterisolert 20 cm i 2011.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

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

Noe synlig sprekker i nedre del av panelbord stedvis på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondenssskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid.



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Garasjen er bygget ny 2019. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med bordet undertak. Det innbåst ca 40 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er stedvis noe svertesopp i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det indikerte ikke fukt som tilsier at det er behov for utbedring befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at denne typen konstruksjon bør kontrolleres jevnlig og at nevnte svertesopp kan være fra tidligere kondensering på loftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass for karnapp i stue.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduenees gummilister rundt glass er noe porøse og større fare for punkterte glass må regnes med.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduene har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

2 av dørrer har fultskader på utsiden i speilet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at det holdes vedlike og males jevnlig, slik at skaden ikke blir større. Dørene med skade må skiftes, hvis skaden utvikler seg.



TG 1 Dører - 2

Garasje leddport med elektrisk-portåpner. Høyde 3,20 m.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert vinterhage utgang fra stue i 1 etasje. Det er fliser på gulv. Sperrekonstruksjon i tre med panelt undertak. Skyvedør i med isolasjonsglass 1996. Det opplyses om at det ble bygget i ca 1998-99.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Etavert luftevalkon utgang fra soverom ig terrasse utgang fra kjøkken. Trekosnteuskjon med tresøyler og bjelkelag.

Vurdering av avvik:

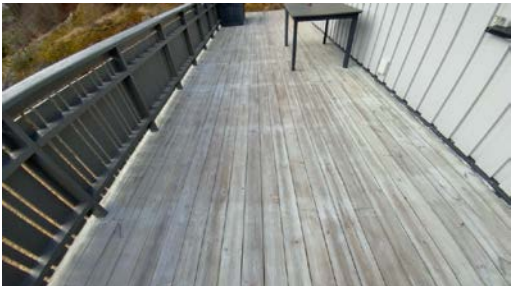
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke tilfredsstillende høyde på rekkverk ut fra datidens krav på 90 cm

Konsekvens/tiltak

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

Noe stedvis utskifting må regnes med over tid. Høyde på rekkverk under 90 cm må utbedres med tanke på forskrift og fare for fallskader.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av skibsgulv, laminat, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og underetasje. Øvrig støpt dekke mot grunnforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe svank og knirk på ett soverom i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i gulv kan unngås hvis underliggende plater etterskrus. Det er ingen konsekvens for funksjon.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

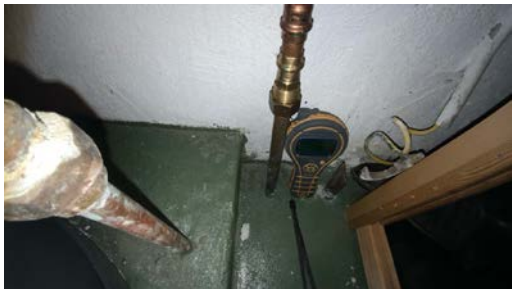
Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom i underetasjen. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlig noe fukt i hjørne mot trapperom. Her er det lagt sand mot grunnforhold. Øvrig er det fjell inne i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellere, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens.

Høy fuktighet kan føre til vekst av mugg og sopp, som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager.

Fukt kan føre til råte i treverk og korrosjon i metallkomponenter, noe som svekker bygningens strukturelle integritet. Dette kan resultere i kostbare reparasjoner. Over tid kan fuktproblemer forkorte levetiden til både materialer og selve byggverket, noe som kan føre til behov for tidlig utskifting eller omfattende renovering. For å unngå disse problemene, anbefales krypkjeller utformes med tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikringstiltak, som drenering og bruk av kapillærbrytende materialer. Det er også viktig å overvåke fuktighetsnivåene regelmessig og iverksette tiltak ved behov for å sikre et sunt og trygt innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 fra underkant dørterskel.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulv ved dør og innredning er i vater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan resultere i vannansamling og potensielle vannskader på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på badets alder over 15 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen. Eldre membraner kan med tiden bli utsatt for slitasje, noe som kan føre til utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Dette kan resultere i vannskader som kan være kostbare å utbedre.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og innfeltvare dusjvegger/hjørne i herdet glass. Speil med belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert dusjkabinett, toalett og servant. Våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Sluk under kabinett er ikke kontrollert. Det se synlig at det ikke er tilfredsstillende membran i gulv rundt rørgjennomføring. Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtromsplater på vegger og fliser på gulv. Plast sluk. Det er ikke synlig membran klemt til klemring i gulv. Eldre mekanisk ventilasjon. Det er etablert innredning og stål utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin..

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet anses å fungere som tiltenkt ut fra datidens krav. Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med eik og høyglans malte glatte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og stein. Det er kjøleskap, integrert oppvaskmaskin. Nedfelt steketopp. Innebygget micro og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Levetid | 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.

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Røropplegg i kobber og virket tilfredsstillende på befaringsdagen. Mesteparten av anlegget ser ut til å være fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er kontrollert avrenning til sluk i gulv.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nye sikringer i 2011. Anlegget har blitt oppgradert gradvis siden 2006.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

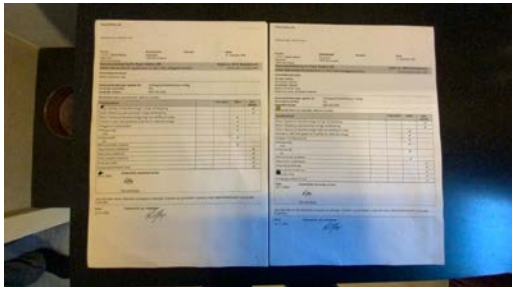
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget har jevnlig oppgradering og det er ingen tegn til at det er større behov for gjennomgang av anlegget utover det som er utført. Det tas spesifikk forbehold at det kan forekomme avvik som ikke har blitt dokumentert eller opplyst i denne rapporten, da kunnskapen og undersøkelses er begrenset av bygningssakkyndige.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2011.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Skrående tomt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas justeringer der tomt heller mot huset for å unngå unødig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er lagt nye rør utvendig da garasje ble bygget og ut til offentlig kum i 2019. Rør som er i støpt dekke innvendig i huset er fra byggeår. Vurdering av rør innvendig er gjort for innvendige rør. 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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 207 m²/162 m² Enebolig: Gang, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, Innglasset balkong, Entré, Trapperom, 4 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 6 200 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 200 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 6 200 000 Konklusjon markedsverdi 6 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Svarttrosttoppen 3 ,1920 SØRUMSAND 197 m² 2001 4 sov	23-09-2024	6 500 000	6 500 000		6 500 000	32 995
2 Blåmeismyra 17 ,1920 SØRUMSAND 197 m² 2002 5 sov	21-01-2025	6 490 000	6 490 000		6 490 000	32 944
3 Tiurveien 5 ,1920 SØRUMSAND 218 m² 1972 3 sov	19-08-2024	6 500 000	6 670 000		6 670 000	30 596
4 Nylennaveien 5 ,1920 SØRUMSAND 212 m² 1990 3 sov	26-08-2024	6 300 000	6 037 500		6 037 500	28 479

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	18 151
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

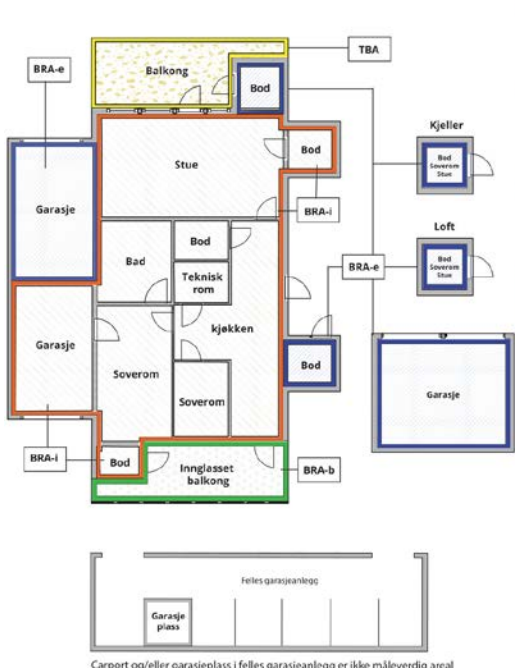
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	100		15	115	42
Underetasje	62	30		92	
SUM	162	30	15		42
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		Innglasset balkong
Underetasje	Entré, Trapperom, Soverom, Stue, Bad, Bod, Bod 2, Vaskerom, Teknisk rom, Bod 4	Bod 4, Garasje	

Kommentar

Krypkjeller og utebod under veranda er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje stemmer ikke med opprinnelige tegninger. Deler av krypkjeller er gravet ut og er nå trapperom. Entre og vaskerom er etablert. Stue i underetasjen var tidligere stue og entre, det er nå etablert stue og 2 boder. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendringer for nevnte endringer i kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	12

Kommentar

Enebolig Teknisk rom og 2 boder er benevnt som S-rom i underetasjen. Garsjen er ikke tatt med i Bra.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Reene Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	322		0	819.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hareveien 9

Hjemmelshaver
Nilsen Reene, Nilsen Toril Nervik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende i trafikkstille og barnevennlig boområde. Det er kort avstand til Sørumsand sentrum med alle bymessige fasiliteter. Videre er det kort avstand til barn og ungdomsskole. Direkte adgang til marka fra tomta. Det er i tillegg meget gode muligheter for pendling til Lillestrøm og Oslo, samt kun 25 min. til Gardermoen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Skrående tomt med pent opparbeidet tomt med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2005

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	6682309	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XJ1102>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reene Nilsen	Toril Nervik Nilsen
Gateadresse	
Hareveien 9	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalennr.	6682309

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RN, TNN

Document reference: 1106250083

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Totalrenovert bad på hovedplan	
	Arbeid utført av	Flis Huset-Import, Lillestrøm	

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke kompetanse til å beskrive hva som er gjort

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert vannmåler, skiftet dusjbatteri og stoppekran på bad i sokkel

Arbeid utført av

Sørumsand Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktinnslag i kjellerbod. Ny dobbel drens og isolasjon lagt i 2019

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann fra terrasse kom inn i en "rå" utebod. Ved etterisolering av huset, ble terrassen utbedret bl.a. ved at blikkenslager tilpasset og la blikk under som ledet vannet bort

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oljefyr og peis ble sanert. Ny pipe og nytt ildsted montert.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus kom inn et par høster etter overtakelse av huset, men i 2011/12 ble huset etterisolert og problemet i all hovedsak borte. Ikke vært mus etter ny garasje ble bygd i 2019.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert nytt moderne sikringsskap, installasjoner kjøkken, varmekabler i hall og vindfang utført av Hope. Sanering av oljetank utført av Grendebbygg Bad hovedplan utført av Sørum elektriske. Øvrige el-jobber utført av TB Hansen eller Sørum elektriske.

Arbeid utført av

Hope elektro, Grendebbygg, TB Hansen, Sørum elektriske

Filer

PRODUKTINFO VNR 6601173.PDF

PRODUKTINFO VNR 3300538.PDF

PRODUKTINFO VNR 3236639.PDF

PRODUKTINFO VNR 3201139.PDF

PRODUKTINFO VNR 3201127.PDF

PRODUKTINFO VNR 1471584.PDF

PRODUKTINFO VNR 1471441.PDF

PRODUKTINFO VNR 1410245.PDF

PRODUKTINFO VNR 1238573.PDF

1Samsvarserklæring.pdf

1Service_og_småjobber.pdf

1Service_og_småjobber.pdf

1Samsvarserklæring.pdf

PRODUKTINFO VNR 6601173.PDF

PRODUKTINFO VNR 3201878.PDF

PRODUKTINFO VNR 3201140.PDF

PRODUKTINFO VNR 3201119.PDF

PRODUKTINFO VNR 1471444.PDF

1Service_og_småjobber.pdf

1Samsvarserklæring.pdf

PRODUKTINFO VNR 3236654.PDF

PRODUKTINFO VNR 1034702.PDF

1Samsvarserklæring.pdf

3Fjerning_av_stikkontakter_inne_[Service_og_småjobber].pdf

2Service_og_småjobber.pdf

1Samsvarserklæring.pdf

PRODUKTINFO VNR 1530661.PDF

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

el-anlegget kontrollert av TB Hansen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkel Defa abl lader montert av TB Hansen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg garasje, hele huset er utelektret og etterisolert med 10 cm mineralull, skiftet kledning, nye terrassegulv. Taktekker har lagt papp under terrassegulv på balkong. Samtlige vinduer og dører med unntak av karnapp og vinterhage er skiftet

Arbeid utført av

Grendebygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er en del normal slitasje etter 20 år i boligen. Har et tyvetalls samsvarserklæringer på arbeid utført fra 2005 til starten av 2010-tallet i papirformat.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reene Nilsen	95486441671fb906aba76a075dc1daf1a88da562	07.04.2025 19:56:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Nervik Nilsen	95486441671fb906aba76a075dc1daf1a88da562	07.04.2025 19:57:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250083

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

Nabolagsprofil

Hareveien 9

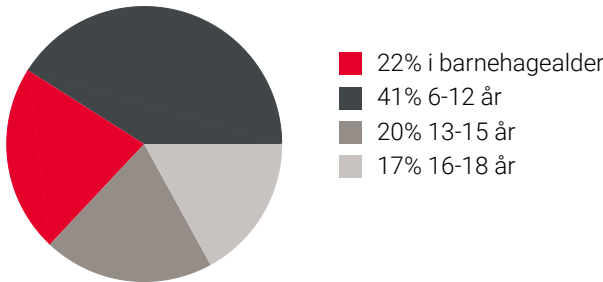
Offentlig transport

Grevlingveien Linje 366	4 min 0.3 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	15 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km

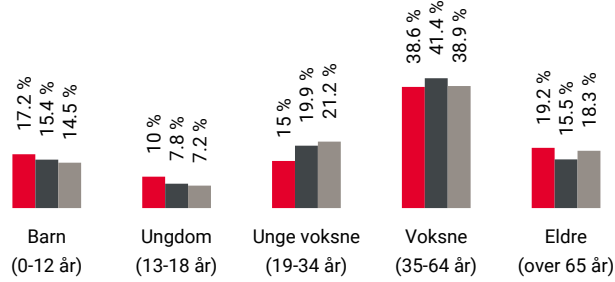
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vanntårnet	839	331
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

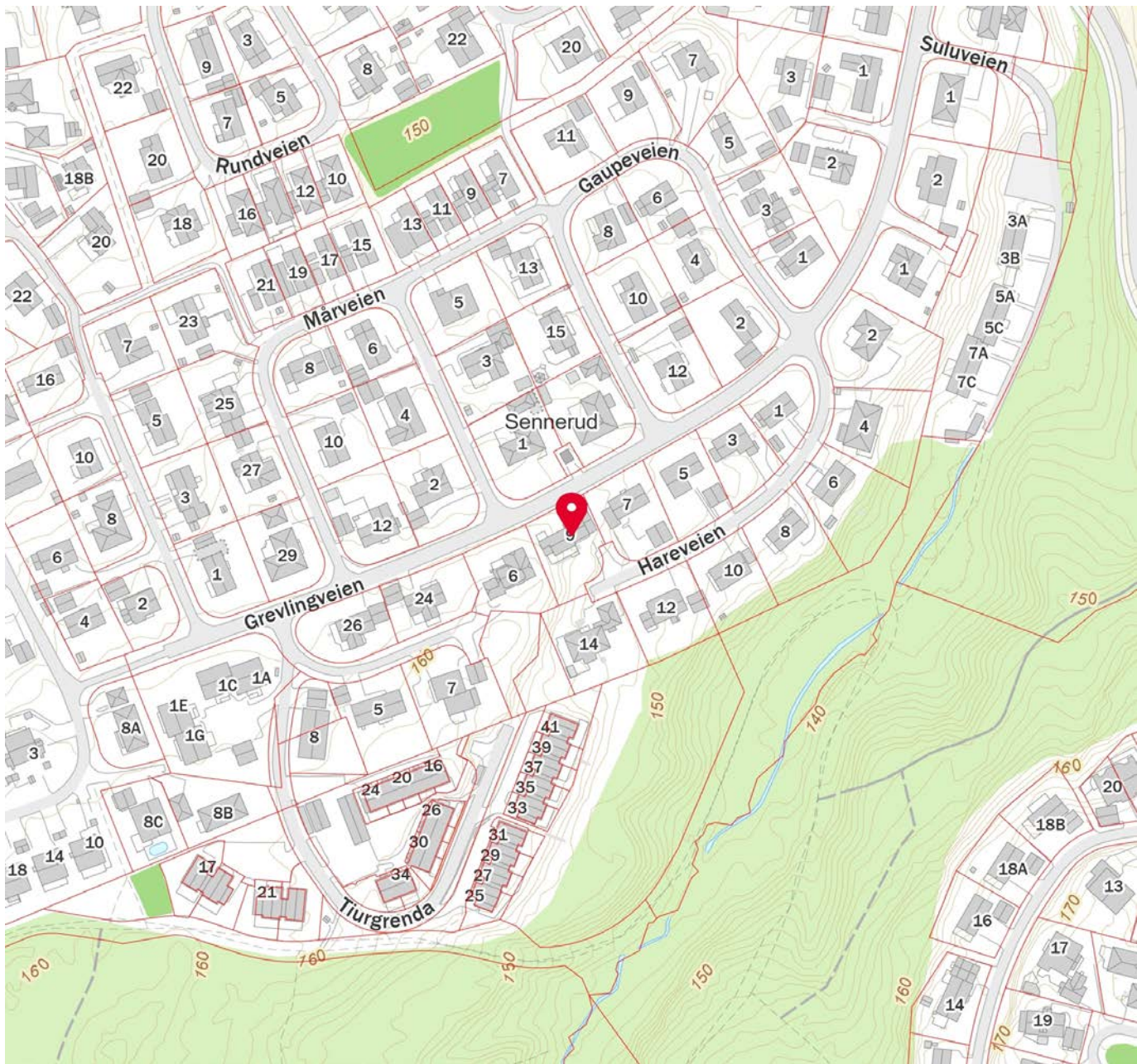
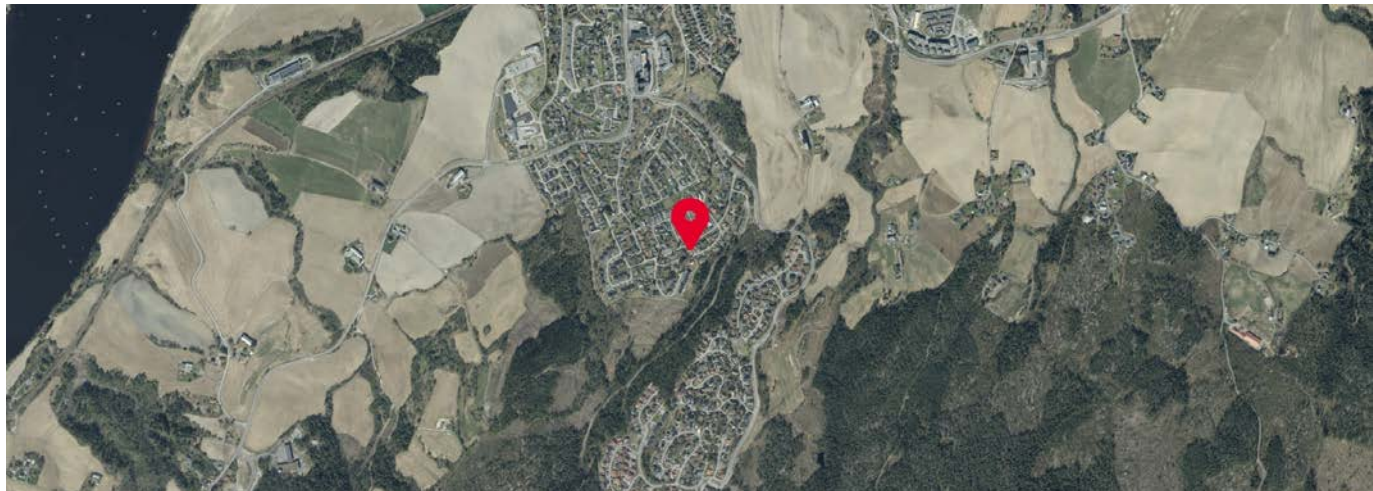
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	12 min 1.1 km
Skogkanten barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	8 min
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 km

Sport

Sørumsand skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 0.9 km
Orderudåsen ballplass Ballspill	16 min 0.9 km
Trento Sørumsand	19 min
Spenst Sørumsand	22 min



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Hareveien 9 1920 SØRUMSAND	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
		Saksbehandler:	Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Oppdragsnummer:		Telefon:	414 15 504
		E-post:	oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:			
Låneinstitusjon:	_____	Referanse og tlf nr.:	_____
Lånt kapital:	_____	Kr.:	_____
Egenkapital:	_____	Kr.:	_____
Totalt:	_____	Kr.:	_____

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

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

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

Navn:	_____	Navn:	_____
Fødselsnr. (11 siffer):	_____	Fødselsnr. (11 siffer):	_____
Adresse:	_____	Adresse:	_____
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
---------------------------------	---------------------------------

aktiv.
Tar deg videre