

The image shows a bright, modern interior of a house. The ceiling is made of white horizontal wooden planks. On the left, there is a tall, dark metal display cabinet with glass doors, filled with various glassware. Next to it is a black wood-burning stove with a glass door showing a fire. The floor is covered in light-colored wooden planks. In the center, there is an open-plan kitchen and dining area. The kitchen has white cabinetry and a wooden countertop. A large window in the kitchen looks out onto a street. The dining area features a long wooden table with black metal legs and several black chairs. Two large, black, dome-shaped pendant lights hang over the table. To the right, there is a large window with dark curtains. The overall atmosphere is clean, bright, and modern.

aktiv.

Bekkefaret 1, 1920 SØRUMSAND

**Innholdsrik familiebolig med
sentral beliggenhet. Nydelig hage
og gode solforhold. Dobbelgarasje.
Gangavstand til "alt".**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

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

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

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

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Ditt nye hjem?

Innholdsrik og sjarmerende enebolig i attraktive omgivelser på Sørumsand. Her får du virkelig et hjem litt utenom det vanlige. Boligen ligger fint plassert på en solrik, skjermet tomt i utkanten av sentrum, og det er kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker, tog m.m. Det tilhører dobbelgarasje, og det tilhører også utebod og en koselig hagestue.

Boligen ble vesentlig oppgradert i perioden 2014-2017, men det må fortsatt påregnes en del arbeid. Boligen inneholder entré, to bad, wc-rom, fire soverom, 2 innredede rom i kjelleren, stue og kjøkken/spisestue. Sistnevnte er et nydelig allrom med lekker innredning og stemningsfull peisovn. Fra spisestuen er det åpent og to trappetrinn ned til stuen, og herfra er det utgang til uteplass. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 100 000,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 6 253 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 324, bnr. 28
Selger:	Maiken Holberg Ann-Christin Magnus	Oppdragsnr.:	1106250105
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1910		
BRA-i/BRA Total	169/223 kvm		
Tomtstr.:	827.6 m ²		
Soverom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	88
Vedtak om ferdigattest - tilbygg	94
Eiendomskart	96
Nabolagsprofil	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 76 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 44 m² 2 innredede rom, bad/vaskerom og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, trapperom, kjøkken, stue, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Trapperom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 m² Terrasse og pergola.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller er ikke godkjent for varig opphold da takhøyden er under 2 m. Ble målt takhøyde

mellom 1.95 og 1.97 m.

Pergola på 18 m² er medtatt i TBA (terrasse- og balkongareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

827.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 827,6 kvm og er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og en velstelt, inngjerdet og usjenert hage. Hagen har plen, hekk, prydbusker og diverse annen beplantning. Her er det rikelig med boltreplass for de minste, og flere fine uteplasser.

Fra stuen i boligen er det utgang til en stor terrasse med god plass til utemøbler, grill med mer. I tillegg er det etablert en frittliggende terrasse i hagen, og her er det bygd en flott hagestue på ca. 18 kvm. Det er også en liten terrasse i forbindelse med den frittstående uteboden i enden av hagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert område på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Her har du skoler like i nærheten og kort vei til sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Området har også god offentlig kommunikasjon med både buss og tog.

Kuskerudnebben, 750 meter unna, 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 friluftsjinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Bingsfoss ungdomsskole som ligger ca. 200 meter fra boligen. Det tar 4 minutter å spasere bort til toget som bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil tar det ca. 20 min til Lillestrøm, 30 min til Jessheim og 45 min til Oslo S.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 07.05.2025 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

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

Utvendig > Taktekking - 2: Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Det er målt 10 grader, helling på takkonstruksjonen.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfanger på deler av taket. Synlig noe rust på beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er synlig ut fra utvendig loftsluke at det er lagt panel rett på opprinnelig panel uten utlekting og lufting.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er 2 vegger i kjellerstue som er isolert og utforet med tre. Noe høye fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av grunnmur som er pusset.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Store deler av bygget har ikke tilluft ventiler i yttervegg i rom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det er påvist mangler på anlegget ut fra rapport som er fremlagt ved en el-kontroll 29/6 2020. Det opplyses også at det er foretatt noe elektrisk som er utført via vennetjeneste.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. 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 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er ikke tilfredsstillende membran i rørgjennomføringer mellom rør og gulv. Det er ikke synlig om membran er tilfredsstillende klemmt til klemring til sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er ikke etablert membran inne i underskap under utslagskum. Det er ikke kjent om det er membran bak trepanel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Alle vegger har pusset murvegger tilstøtende badet.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er synlig slitasje på belegget til taksteinen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det var ikke etablert tilfredsstillende stor nok luke for tilkomst inn til kryploft. Inspeksjon er derfor gjort fra luke. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre eller mangel av denne mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Det er ingen tegn til musesperre ute ved raft.

Utvendig > Vinduer - 3: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassen ligger for nærme kjellervinduer. Noe slitasje av trevirke på terrassen tilknyttet huset.

Innvendig > Overflater: Deler av overflater er gamle med noe merker og slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen innvendige fra nyere tid og byggeår må justeres. Det er ikke vurdert slitasje med tanke på dører som er fra begynnelsen av 1900-tallet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er ikke tilgang til fordelerskap bak innebygget bereder.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017. Bereder er innebygget og ikke kontrollert.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlig at drenering er skiftet på nordsiden eller på deler der bod fra nabo er tilbygget huset.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke synlig typen hovedvannledning som er i grunn og ut til offentlig nett eller alder på denne. Nærmere undersøkelser og eventuelt dokumentasjon på dette bør fremlegges.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Lys i ventilator fungerer ikke.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Det mangler silikon i overgang flis og innvendig tak.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er i vater.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Lovlighet - Byggetegninger enebolig: Det foreligger ikke godkjente tegninger for kjeller eller 2 etasje. Kjeller er bruksendret ved flytting av bad/vaskerom og etablert soverom og kjellerstue. Det er søkt bruksendring i kommunen men det er ikke dokumentert om dette er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Det er foretatt elektrisk arbeider og maling av huset.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate

eller takhøyde? Ja. Kjeller er ikke godkjent for varig opphold da takhøyden er under 2 m. Ble målt takhøyde mellom 1.95 og 1.97 m.

Lovlighet - Byggetegninger bod: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger.

Lovlighet - Byggetegninger garasje: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Tinglyste/andre forhold: Det er ikke kjent om pergola er godkjent med tanke på utnyttelsesgrad på tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Bak kjøleskap finnes et vannrør (til kjøleskap med isbitmaskin), dette fant vi dryppende i 2018. Tørket og luftet. Gjengeteip montert påmontert. Ingen lekkasje siden bad 1 etg fikk tendens til noen små flekker i taket i hjørnet ved vifte. Det ble derfor montert ny vifte i 2024 for bedre avtrekk.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kjeller: nytt bad bygget fra bunn i 2017. Dette arbeidet er utført av tidligere eier, utført av faglærte bad 1 etg: byttet baderomsvifte. Byttet selv. Arbeid utført av tømrer Thomas Haagenrud, Sørumsand (org nr 976047508), TL elektro, Harestua og Thorbjørn Ødegården AS, Rørleggermester Oslo.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Alt lagt nytt, dette også utført av tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Gamle kloakkrør av sement ble byttet med nye plastrør. Strekingen fra WC i kjeller til kloakkum utenfor huset.

Arbeidet ble utført samtidig som huset ble drenert i 2017 Vannmåler montert i 2020. Utført av Sørumsand rør. Ny kobling under vask på kjøkkenet montert. Utført av Sørumsand rør i 2024. Ny frostsikker utekran montert. Utført av Sørumsand rør i 2024. Arbeid utført av Thorbjørn Ødegård AS, Jødahl Maskin Sørumsand.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Fuktindikator på kjellervegg østside av huset. Jødahl maskin gravde rundt hele huset til godt under kjellergulvnivå. Deretter lagt fuktsperre og isolasjon og fylt igjen med drenerende masse (2017).

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Huset er gammelt og skjevheter i gulvet kan forekomme, ingen kjente feil i grunnmur.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Iløpet av vår tid i huset har vi sett sølvkre på kjellerbad og kjøkken ved et par anledninger Vi har også hatt tendens til mus i garasjen, dette kom etter at jeg ved et uhell oppbevarte fuglefrø i garasjen.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. faglært: stikkontakt ute ved hovedinngang, stikkontakter på pergola, montert trådløs bryter i sikringsskapet for lys i gangen samt varmepumpe. Vennetjeneste men faglært: stikkontakt ved terrassedør, utelamper, ny termostatt på bad 1 etg og bryter til lys i kjellertrapp. Arbeid utført av Sørums elektriske.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bjørns småfix: rettet opp terrassedør da denne var skjev. Pergolja er bygget av oss, det er ikke søkt om byggetillatelse. Terrasse på vestsiden er bygget av oss, det er også bygget forlenger av øverste platå. Huset er delvis skrappt, grunnet og malt i 2024. Arbeid utført av Bjørns småfix.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. I kjelleren var det et lite bad i tillegg til et stort vaskerom. arealet til badet ble i 2017 innredet til en stue/sofakrok. En bod i kjelleren på ca 7 kvm er isolert, innredet som et soverom. Vinduet er skiftet slik at det tilfredstiller krav til rømningsvei. Det er ikke søkt om bruksendringer på soverommet. (Dette arbeidet er utført av tidligere eier)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

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? Ja. Sørumsand ungdomsskole har vasket om mulig utbygging. Nabo over veien i Bekkefaret 2 har varslet utbygging av bolig, dog over 3 år siden.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Ferdigattest på tilbygg fra 2017 er ikke mottatt. Søknad om ferdigattest ble sendt til Sørums kommune i uke 35 (2018) Vi har ikke etterfulgt dette.

Tilleggs kommentar: Ny peisovn montert i 2019 - montert av faglært murer

Bruksendring sendt til Lillestrøm kommune nytt vindu til badet i 1 etg er kjøpt inn, men ikke byttet Varmepumpe montert 2021 Loftsluke garasje montert i 2024 Ny oppvaskmaskin i 2024.

Innhold

- 1. etasje: Entré, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.
- 2. etasje: Trapperom og 3 soverom.
- Kjelleretasje: Bad/vaskerom, toalettrom og 2 innredede rom.

Standard

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig
- Familievennlig beliggenhet
- Kort gangavstand til togstasjon
- Gangavstand til alle skoler
- Kun ca. 350 meter til nærsenter
- Solrik tomt og flotte uteplasser
- Koselig hagestue på ca. 18 kvm
- Det er oppført bod i hagen
- Det er også bygd dobbelgarasje
- Romslig entré med skyvedørsskap
- Kjøkken og spisestue i åpen løsning
- Lekkert kjøkken med store vinduer
- Stemningsfull peisovn i spisestuen
- To trinn ned til en tiltalende stue
- Til sammen fire fine soverom
- To bad, et er kombinert bad/vaskerom
- Boligen har også separat wc-rom
- Godt med lagringsplass i boligen

Entré

Boligen har et trivelig inngangsparti. Ytterdøren har kodelås, noe som er ekstra praktisk for aktive familier som er mye på farten. Entreen innenfor har malt laminatgulv, lysmalte vegger og god plass til kommode, skohyller eller lignende. Rommet har også skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra gangen innenfor er det trapp opp til andre etasje og ned til kjelleretasjen.

Kjøkken og spisestue

Boligen har et romslig og meget innbydende kjøkken i åpen løsning med spisestuen. Rommet er pent innredet med stilren, takhøy innredning, enstavs gulv og lysmalte panelvegger. Store vinduer over benken slipper inn rikelig med ekstra arbeidslys på dagtid. I spisestuedelen er det montert en stemningsfull peisovn for ekstra varme og hygge.

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og har vitrineskap, lyse, profilerte fronter, heltre benkeplater og nedfelt oppvaskkum. Det er montert fliser på veggene mellom benk og overskap, og over kokesonen er det ventilator. Hvitevarene er integrert og består av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er plass til frittstående kjøle/fryseskap.

Stue

Stuen er bygd på i senere tid og ligger et par trinn ned fra spisestuen. Rommet er pent innredet med enstavs laminatgulv, malte panelvegger og hvitt paneltak. Det er flere vinduer i rommet, og det er også tofløyet dør ut mot terrassen og hagen.

I kjelleren er det et rom som er innredet som kjellerstue, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Rommet har fliser på gulvet, lune panelvegger og hvitbehandlet paneltak. Det er plass til sofa og tv, og det er åpent mot trappen opp til hovedetasjen.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad, ett i første etasje og ett i kjelleretasjen. I tillegg er det wc-rom i kjelleretasjen. Sistnevnte er pent oppusset med fliser på gulvet, lune panelvegger, servantinnredning og veggmontert toalett.

Badet i kjelleretasjen er kombinert bad/vaskerom og ble pusset opp i 2017. Rommet har en smakfull kombinasjon av store fliser på gulvet, fliser på deler av veggene og mørkbehandlet panel. Det er også en teglsteinsvegg og spesialbygd vaskeromsinnredning av tre, noe som gir en ekstra rustikk og spesiell romfølelse.

I det ene hjørnet er det et romslig dusjhjørne med regnfallsdusj, hånddusj og glassvegger. I det andre hjørnet er det badekar, og mellom dusjen og badekaret er det montert en heldekkende servant med mørke underskuffer. Over servanten er det speilskap med belysning. I tillegg har rommet gulvvarme, downlights og elektrisk avtrekksvifte.

Badet første etasje har lyse fliser på gulv og vegger, gulvvarme, dusjkabinett og et gulvmontert toalett. Innredningen består av en dobbel, heldekkende servant med mørke underskuffer og matchende veggskap. Over servanten er det montert speilskap med belysning.

Soverom og garderobe

Det er til sammen fire fine soverom i boligen – tre i andre etasje og ett i første etasje. Det ene rommet i andre etasje er i dag innredet som tv-stue, og rommet i første etasje har tilhørende garderobeskap. Det er god plass til senger, skap og/eller annet møblement på rommene, og det er ellers gode lagringsmuligheter i boligen. I tillegg er det skyvedørsgarderobe i entreen. I kjelleren er det et disponibelt rom som er innredet som et soverom, men dette rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har en dobbelgarasje, og det er også god plass til biler på gårdsplassen.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6887996

Diverse

Elanlegget har automatsikringer. Boligen har en 200 liters varmtvannsbereder, og deler av vann- og avløpsrør er skiftet i senere år (2017).

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

Boligen varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme, supplert med vedfyring.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 100 000

Kommunale avgifter

Kr 14 956

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter 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 år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 543 867

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 175 468

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, kommunale avgifter, vannavgift til privat vannverk, eiendomsskatt, bredbånd/tv, m.m

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk - Blaker vannverk. Vanngebyr etter vannverkets satser. Se Blaker vannverk sin hjemmeside for priser:
www.blakervannverk.no

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 28 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/324/28:

29.11.1909 - Dokumentnr: 900087 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 124 BNR 7

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

19.08.1972 - Dokumentnr: 4621 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3205 Gnr:324 Bnr:175

06.02.1985 - Dokumentnr: 846 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0226 Gnr:124 Bnr:195

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1652479 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:124 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 268029 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:324 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. Det er ferdigattest på tilbygget stue, datert 18.09.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Blaker vannverk via private stikkledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

6 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

153 850 (Omkostninger totalt)

169 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 253 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 269 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 272 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 850

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og oppgjørsgebyr kr. 22 500,- og visninger/overtakelse kr. 3 000,- pr stk (1 stk gratis). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 39 000,-. Utleggene omfatter elektronisk grunnbok, dekning av utlegg, markedsføring, fotograf og innhenting av opplysninger fra kommune. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid med kr. 2 500,- pr. time, begrenset oppad til kr. 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no

Tlf: 926 37 136

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

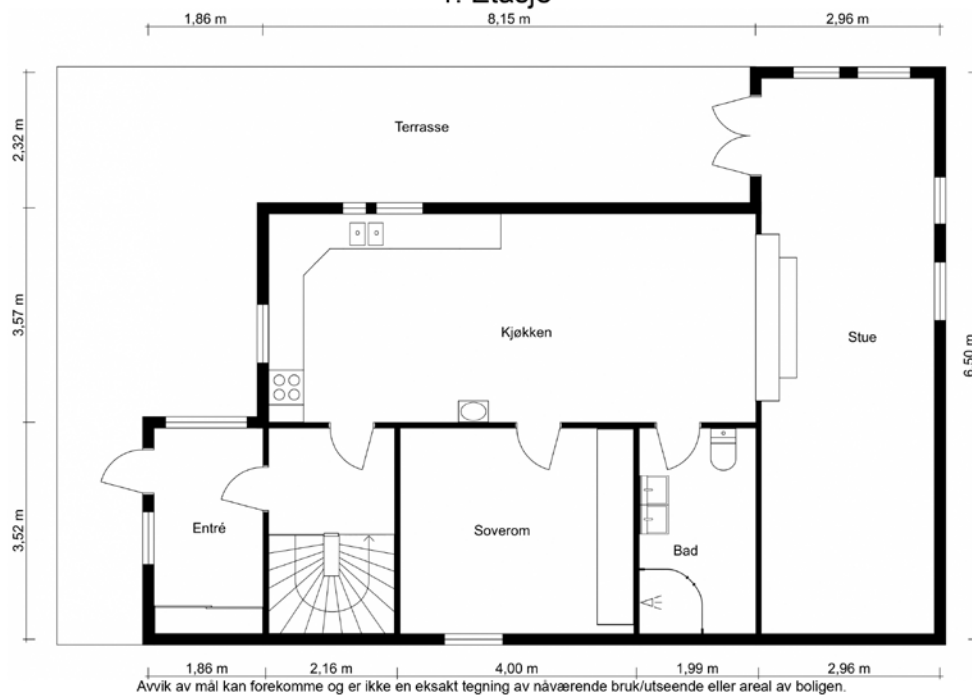
Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato
28.05.2025





Bekkefaret 1 1. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Kjøkkenet er pent innredet med stilren, takhøy innredning, enstavs gulv og lysmalte panelvegger.





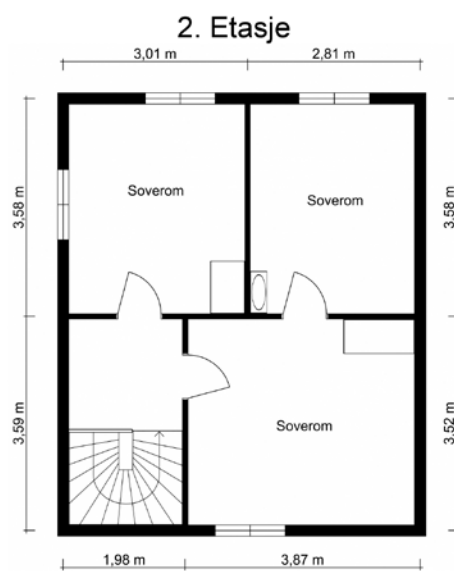








Bekkefaret 1



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

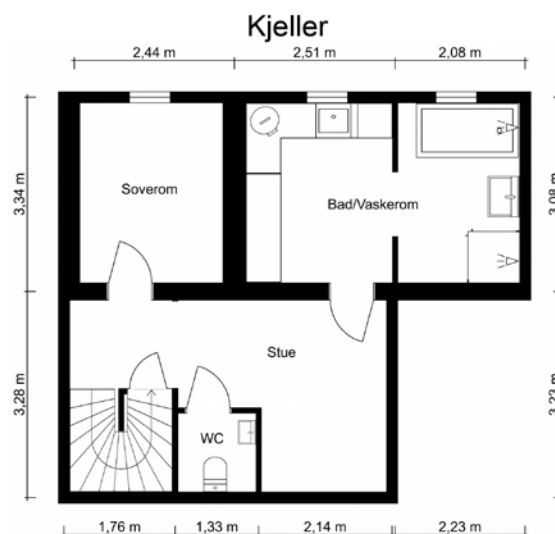




Trapperom i 2. etasje



Bekkefaret 1



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







I kjelleren er det et disponibelt rom som er innredet som kjellerstue, noe som gir litt ekstra spillerom for familien. Rommet er ikke godkjent for varig opphold



Rommet har fliser på gulvet, lune panelvegger og hvitbehandlet paneltak. Det er plass til sofa og tv, og det er åpent mot trappen opp til hovedetasjen





I kjelleren er det et disponibelt rom som er innredet som et soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold



I kjelleren er det et disponibelt rom som er innredet som et soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold













Selgers stemningsbilder



Selgers stemningsbilder



Eiendommen har en sentral beliggenhet på Sørumsand med gangavstand til "alt"



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



Butikker i Sørumsand sentrum



Butikker i Sørumsand sentrum



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



Sørumsand ligger idyllisk til ved Glomma med mange fine turområder

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bekkefare 1, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune



gnr. 324, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 18925-1729

Referansenummer: CX6271

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Ann-Christin
Bjerke Magnus



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og 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 verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 datidens byggeskikk fra 1910. Det er gjort senere endringer i boligen som er byggemeldt men ikke dokumentert godkjent av kommunen. Tidspunkt for utbygget stue er utført 2017 og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 1997 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 1997, er dette oppgitt i rapporten med årstall. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak med takark teknet betongtakstein. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon utover nevnte avvik som er beskrevet i rapporten.

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

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Taktekkingen er av betongtakstein for utbygget stue. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning for tilbygget stue.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Flis som isolasjon og bordet undertak.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon for utbygget stue. Lufting er etablert over tak. Se øvrig takteking.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2017.

Etablert terrasse med utgang fra stue og ved inngangsparti, samt frittstående terrasse med pergola. Konstruksjonene er etablert i tre med bjelker og trespaltegulv. Etablert på leca blokker mot grunnforhold.

Tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har blitt renoveret og oppgradert i perioden 2014-2017.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke mot grunnforhold.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Kjeller. Veggene har betong/mur og panel. Gulv med fliser og malt betonggulv. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Boligen har malt tretrapp.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er fliser på vegger, og gulv. Varmekabel i gulv. Mekanisk avtrekk. Nyere innredning med dobbel heldekkende servant. Speilskap med belysning. Dusjkabinett med herdet glass. Toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Køkkenen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet er renoveret av fagfolk. Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm lokalt i dusjssonen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, badekar, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Plassbygget innredning med nedfelt kompositt utslagsskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskum. Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panel på vegger og malt puss. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe typen luft til luft i 1 etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i 2 etasje. 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

Beskrivelse av eiendommen

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 leirholdige masser.

Deler av dreneringen er fra 2017.

Bygningen har betonggrunnmur.

Lett skrående tomt.

Det opplyse om at der er skiftet fra toalettrom i kjeller og ut til kum i vei med avløpsrør av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger for kjeller eller 2 etasje. Kjeller er bruksendret ved flytting av bad/vaskerom og etablert soverom og kjellerstue. Det er søkt bruksendring i kommunen men det er ikke dokumentert om dette er godkjent av kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

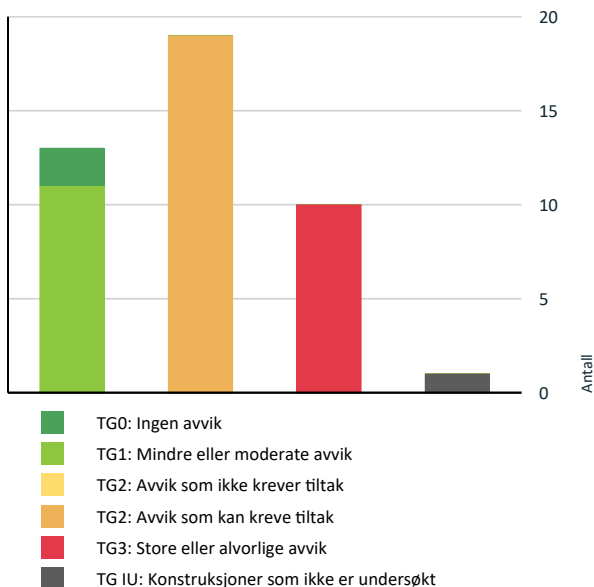
Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger.

Garasje

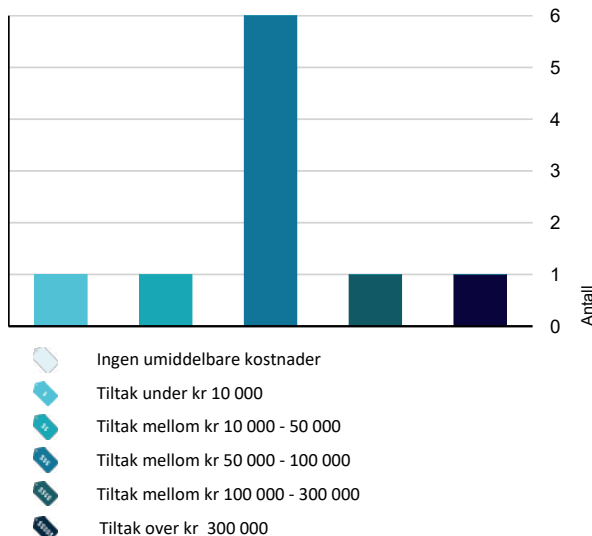
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig slitasje på belegget til taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

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



Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein for utbygget stue. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstill: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Det er målt 10 grader, helling på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Betongtakstein er ikke godkjent for denne vinkelen og kan godkjennes ned til 15 grader, hvis undertaket og steinen er laget for dette. For at steinen ikke skal trekke unødig med vann og at vann skal kunne renne fritt fra taket må det legges plater eller sveiset papp som taktekking. Dette for å unngå større vannbelastning på undertaket med papp og unngå eventuell fuktskade i undertak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger på deler av taket. Synlig noe rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning for tilbygget stue.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig ut fra utvendig loftsluke at det er lagt panel rett på opprinnelig panel uten utlekting og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skadet panel og vindskier må skiftes for at fasaden skal ha en tiltenkt klimabeskyttelse for yttervegger og unngå fukt og vindbelastning. Det er kun tatt stikkprøver og spesifikt forbehold om at det kan finnes mer skade bak og rundt området enn beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at lufttetthet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende panel kan skades over tid, noe som kan være årsak til at maling bobler stedvis på panelen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig tegn på at panel er lagt rett på tidligere kledning med vinsperre mellom.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Flis som isolasjon og bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

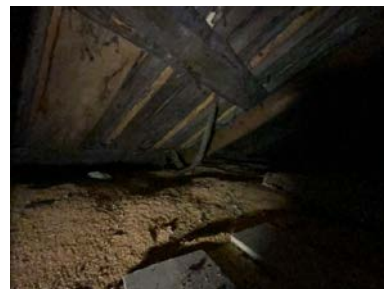
Tilstandsrapport

Det var ikke etablert tilfredsstillende stor nok luke for tilkomst inn til kryploft. Inspeksjon er derfor gjort fra luke. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre eller mangel av denne mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Det er ingen tegn til musesperre ute ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det ble ikke målt fukt i undertaket befaringsdagen ved luke. Det gjøres oppmerksom på at det er viktig at det er god lufting i konstruksjonen og derfor anbefales det ytterligere noe mer luftespalte ut mot raft der det er delvis tett for å unngå kondens i konstruksjonen. Dampsperre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kryploftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen. Musesperre på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft. Det tas spesifikt forbehold om tilstand på kryploft der det ikke er inspisert. Det anbefales større luke og nærmere undersøkelser og skader på konstruksjonen med tanke på alder og nevnte tekking må regnes med.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon for utbygget stue. Lufting er etablert over tak. Se øvrig taktekking.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TG 1 Vinduer

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

TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse med utgang fra stue og ved inngangsparti, samt frittstående terrasse med pergola. Konstruksjonene er etablert i tre med bjelker og trespaltegulv. Etablert på leca blokker mot grunnforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen ligger for nærme kjellervinduer. Noe slitasje av trevirke på terrassen tilknyttet huset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vinduer i kjeller som er for nærme terrenget kan lettere bli utsatt for vanninntrenging, spesielt ved regnvær eller snøsmelting. Dette kan føre til fukt- og vannskader på og omkringliggende bygningsdeler. Der det ikke er støpte punktfundament for bjelkelag, kan terrassen bevege seg over tid og må regnes med oppretting. Det er begrenset inspeksjon under terrassen, kun fra ett kjellervindu. Det er ikke kjent om det er noe råteskader under terrassen. Det var ingen synlige avvik som tilsier at terrassen med pergola ikke har tiltenkt funksjon eller unormal bruksslitasje.



TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har blitt renoveret og oppgradert i perioden 2014-2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overflater er gamle med noe merker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på dagsens forventning av deler av overflater anses disse som utgått med tanke på alder. Alle overflater vurderes å ha tiltenkt funksjon og må vurderes ut fra hver enkelt om disse er tilfredsstillende ved eget skjønn. Noe oppgraderinger må regnes med.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og 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.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller. Veggene har betong/mur og panel. Gulv med fliser og malt betonggulv. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det 2 vegger i kjellerstue som er isolert og utført med tre. Noe høye fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av grunnmur som er pusset.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fjerne panel og ha fritt eksponerte vegger som øvrig i kjeller. Det er ikke anbefalt med diffusjonsplast på vegger der denne ligger 2/3 under terreng. Da det viser seg at det kan oppstå kondensskader over tid for denne typen løsning. Det er fritt eksponert mur på deler av yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekket til med utforet vegger eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste. Fjerne utforet vegger og unngå trevirke mot mur anbefales. Se øvrig drenering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk der dette mangler må etableres for å unngå fallskader.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

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

Noen innvendige fra nyere tid og byggeår må justeres. Det er ikke vurdert slitasje med tanke på dører som er fra begynnelsen av 1900-tallet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel og dørbblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er fliser på vegger, og gulv. Varmekabel i gulv. Mekanisk avtrekk. Nyere innredning med dobbel heldekkende servant. Speilskap med belysning. Dusjkabinett med herdet glass. Toalett.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Det er ikke tilfredsstillende membran i rørgjennomføringer mellom rør og gulv. Det er ikke synlig om membran er tilfredsstillende klemt til klemring til sluk.

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. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå større fuktskader. Kabinett erstatter ikke alder på membran og datidens kvalitet på denne ut fra byggeår. Ved fjerning av kabinett vil det oppstå lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

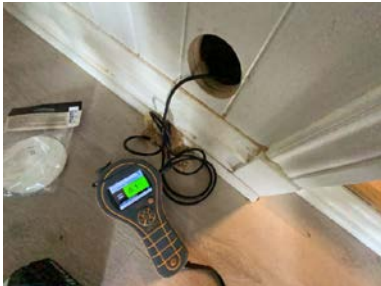


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet er renoverert av fagfolk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler silikon i overgang flis og innvendig tak.

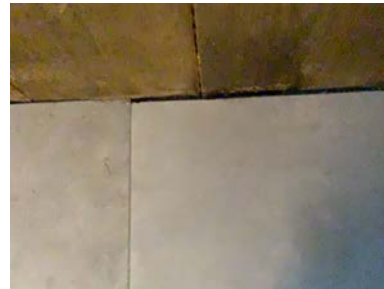
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm lokalt i dusjssonen.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er i vater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke etablert membran inne i underskap under utslagskum. Det er ikke kjent om det er membran bak trepanel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig. Preakseptert løsning kan være å etablere en vannstopper inne i skap for å stoppe en eventuell lekkasje. Hele rommet vurderes som våtrom og vurdert ut fra våte soner iht Tek 17.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, badekar, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Plassbygget innredning med nedfelt kompositt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Alle vegger har pusset murvegger tilstøtende badet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det indikerte ikke fukt ved søk på overflater befaringsdagen i våte soner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med stål oppvaskkum. Det er kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket. Komfyrvakt bør etableres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys i ventilator fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må trolig byttes for at lys skal virke.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger og malt puss. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Servant med underskap.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

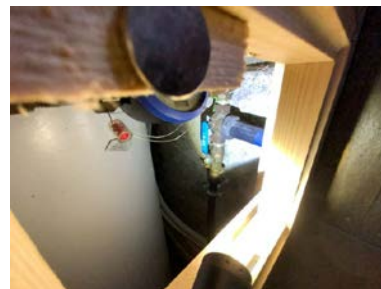
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til fordelerskap bak innebygget bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tilgang til fordelerskap for inspeksjon og eventuelle vannlekkasjer. Det er ikke kjent om det er etablert kontrollert avrenning fra skap til avløp.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Store deler av bygget har ikke tilluft ventiler i yttervegg i rom

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
 - Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Flere ventiler vil føre til mer luft og bedre inneklima. Med tanke på datidens krav til ventiler anbefales det å åpne mellom terskel og dørblad på alle dører i boligen for bedre gjennomlufting når det er naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft i 1 etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke tilgang til tanken for inspeksjon eller service med dagens løsning. Det må etableres god tilgang til tanken for servicemulighet og inspeksjon. Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanken på brannsikring og varmegang i elektrisk kobling. Det er krav til kontrollert avrenning fra sikkerhetsventil til avløp for å unngå fuktskader ved at bereder koker og blåser ut vann grunnet trykk i tanken, som igjen kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 3 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 2 etasje. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Stikkontakt ute ved hovedinngang, stikkontakter på pergola, montert trådløs bryter i sikringsskapet for lys i gangen samt varmepumpe vennetjeneste men faglært: stikkontakt ved terrassedør, utelamper, ny termostat på bad 1 etg og bryter til lys i kjellertrapp. Det foreligger ikke samsvarserklæring på alt av arbeide som er gjort.

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

Ja Fremlagt dokument ved el-kontroll 29/6 2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det er påvist mangler på anlegget ut fra rapport som er fremlagt ved en el-kontroll 29/6 2020. Det opplyses også at det er foretatt noe elektrisk som er utført via venjetjeneste.

Generell kommentar

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG 3 gis som følge av mangler som er angitt i el-kontrollen og det er ikke fremvist dokumentasjon om noe av dette er utbedret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.

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

Nei

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

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av dreneringen er fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig at drenering er skiftet på nordsiden eller på deler der bod fra nabo er tilbygget huset.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Med tanke på fukt som er oppdaget i kjeller er dette i de områdene det ikke er synlig ny utvendig drenering. Det er eldre utvendig fuktsikring typen mat Gudrong eller lignende. Det var langt enklere metoder for drenering og fuktsikring enn dagens. Dette kan over tid føre tilgrodd drensmasse kombinert med kapillært oppsug. Dreneringsrør er trolig av betongrør eller lignende og kan være sprekt eller tett med tanke på alder. Det er ingen umiddelbar konsekvens ut fra dagens bruk av kjeller, men redrenering må regnes med over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Lett skrående tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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 terrengtet skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyse om at der er skiftet fra toalettrom i kjeller og ut til kum i vei med avløpsrør av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig typen hovedvannledning som er i grunn og ut til offentlig nett eller alder på denne. Nærmere undersøkelser og eventuelt dokumentasjon på dette bør fremlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen. Dokumentasjon bør fremskaffes hvis dette er mulig og nærmere undersøkelser av fagmann anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort stål utførelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt fast grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker og treverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Valmet takkonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløp i sort plast utførelse. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

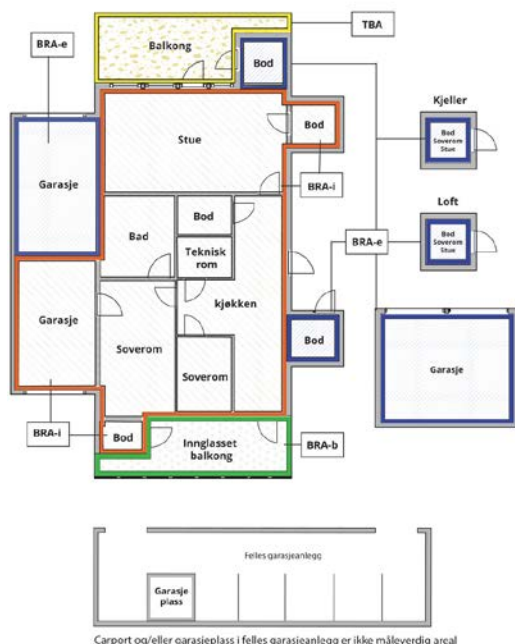
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	76
2. Etasje	37			37	
Kjeller	44			44	
SUM	169				76
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom		

Kommentar

Pergola på 18 m2 er medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger for kjeller eller 2 etasje. Kjeller er bruksendret ved flytting av bad/vaskerom og etablert soverom og kjellerstue. Det er søkt bruksendring i kommunen men det er ikke dokumentert om dette er godkjent av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt elektrisk arbeider og maling av huset.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke godkjent for varig opphold da takhøyden er under 2 m. Ble målt takhøyde mellom 1. 95 og 1. 97 m.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om konsekvensen og risikoen av manglende tegninger.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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	169	0
Bod	0	12
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Ann-Christin Bjerke Magnus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	324	28		0	827.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkefare 1

Hjemmelshaver

Magnus Ann-Christin Bjerke, Holberg Maiken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent. Det er ikke kjent om pergola er godkjent med tanke på utnyttelsesgrad på tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 650 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6887996	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen. Det er ferdigattest på tilbygget stue.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX6271>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ann-Christin Magnus	Maiken Holberg
Gateadresse	
Bekkefaret 1	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6887996

Document reference: 1106250105

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

Beskrivelse

Bak kjøleskap finnes et vannrør (til kjøleskap med isbitmaskin), dette fant vi dryppende i 2018. Tørket og luftet. Gjengeteip montert påmontert. Ingen lekkasje siden bad 1 etg fikk tendens til noen små flekker i taket i hjørnet ved vifte. Det ble derfor montert ny vifte i 2024 for bedre avtrekk

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kjeller: nytt bad bygget fra bunn i 2017. Dette arbeidet er utført av tidligere eier, utført av faglærte bad 1 etg: byttet baderomsvifte. Byttet selv

Arbeid utført av

tømrer Thomas Haagenrud, Sørumsand (org nr 976047508), TL elektro, Harestua og Thorbjørn Ødegården AS, Rørleggermester Oslo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

alt lagt nytt, dette også utført av tidligere eier

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

Gamle kloakkrør av sement ble byttet med nye plastrør. Strekningen fra WC i kjeller til kloakkum utenfor huset. Arbeidet ble utført samtidig som huset ble drenert i 2017 Vannmåler montert i 2020. Utført av Sørumsand rør Ny kobling under vask på kjøkkenet montert. Utført av Sørumsand rør i 2024 Ny frostsikker utekran montert. Utført av Sørumsand rør i 2024

Arbeid utført av

Thorbjørn Ødegård AS, Jødahl Masin Sørumsand

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktindikator på kjellervegg østside av huset. Jødahl maskin gravde rundt hele huset til godt under kjellergulvnivå. Deretter lagt fuktsperre og isolasjon og fylt igjen med drenerende masse (2017)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er gammelt og skjevheter i gulvet kan forekomme, ingen kjente feil i grunnmur

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Iløpet av vår tid i huset har vi sett sølvkre på kjellerbad og kjøkken ved et par anledninger Vi har også hatt tendens til mus i garasjen, dette kom etter at jeg ved et uhell oppbevarte fuglefrø i garasjen

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	faglært: stikkontakt ute ved hovedinngang, stikkontakter på pergola, montert trådløs bryter i sikringsskapet for lys i gangen samt varmepumpe vennetjeneste men faglært: stikkontakt ved terrassedør, utelamper, ny termostat på bad 1 etg og bryter til lys i kjellertrapp
Arbeid utført av	Sørum elektriske

- 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 kontroll utført, bestilt av oss
-------------	------------------------------------

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bjørns småfix: rettet opp terrassedør da denne var skjev. Pergolja er bygge av oss, det er ikke søkt om byggetillatelse Terrasse på vestsiden er bygget av oss, det er også bygget forlenger av øverste platå huset er delevis skrappt, grunnet og malt i 2024
Arbeid utført av	Bjørns småfix

- 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

Beskrivelse	i kjelleren var det et lite bad i tillegg til et stort vaskerom. arealet til badet ble i 2017 innredet til en stue/sofakrok. En bod i kjelleren på ca 7 kvm er isolert, innredet som et soverom. Vinduet er skiftet slik at det tilfredstiller krav til rømningsvei. Det er ikke søkt om bruksendringer på soverommet. (Dette arbeidet er utført av tidligere eier)
-------------	---

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse	Sørumsand ungdomsskole har varslet om mulig utbygging. Nabo over veien i Bekkefare 2 har varslet utbygging av bolig, dog over 3 år siden
-------------	--

- 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

Beskrivelse	Ferdigattest på tilbygg fra 2017 er ikke mottatt. Søknad om ferdigattest ble sendt til Sørum kommune i uke 35 (2018) Vi har ikke etterfulgt dette
-------------	---

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

Document reference: 1106250105

Tilleggs kommentar

Ny peisovn montert i 2019 - montert av faglært murer Bruksendring sendt til Lillestrøm kommune nytt vindu til badet i 1 etg er kjøpt inn, men ikke byttet Varmepumpe montert 2021 Loftsluke garasje montert i 2024 Ny oppvaskmaskin i 2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ann christin magnus	280c970bf280b175f3d0ced a98b34d20c755141e	27.04.2025 16:46:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
maiken holberg	2e3fa9c781e6e3ad221de85 bba9860b5753e5c38	27.04.2025 16:47:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250105

- 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>



SØRUMKOMMUNE
BYGGESAK

Espen Scavenius
Bekkefare 1
1920 SØRUMSAND
Espen Scavenius

Dato
18.09.2018

Vår Ref.
17/05794-11

Saksbehandler
Kristine Hallingstad

Deres Ref.

124/28 Vedtak om ferdigattest - tilbygg

TILTAK/ TILTAKSTYPE	Enebolig / Nytt bygg - boligformål under 50 m2
EIENDOM:	124/ 28/ Bekkefare 1
TILTAKSHAVER:	Espen Scavenius/Espen Scavenius

VEDTAK:

Med dette gis ferdigattest for byggearbeid.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er gitt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i byggetillatelsen datert 15.12.2017.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særskilt tillatelse (jf. pbl § 20-1 bokstav d)).

Merknader: Ingen

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jf. forvaltningsloven kap. 6 og plan- og bygningsloven § 1-9. Evt. klage sendes *Plan, næring og byggesak, Postboks 113, 1921 SØRUMSAND*. Klagen vil først bli behandlet av miljø og samfunnsutviklingsutvalget. Hvis vedtaket opprettholdes sendes saken til *fylkesmannen i Oslo og Akershus* til avgjørelse. I h.h.t. forvaltningslovens § 18, jf. § 19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for

Besøksadresse:
Besøksadresse, Sørumsandvegen 77
Postadresse:
Postboks 113, 1921 Sørumsand
Fakturaadresse
Postboks 3, 1921 Sørumsand

Sentralbord:
63 86 90 00
Faksnr.:
Faxnr
Direkte innvalg:

www.sorum.kommune.no

E-post:
postmottak@surum.kommune.no
Org nr.:
942645295

tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internettsider eller ved direkte henvendelse.

Med hilsen

Kristine Hallingstad
Byggesaksrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og ekspedert uten underskrift

Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/324/28/0/0

Eiendomsgrenser

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

— — — Vannkant

— — — Vegkant

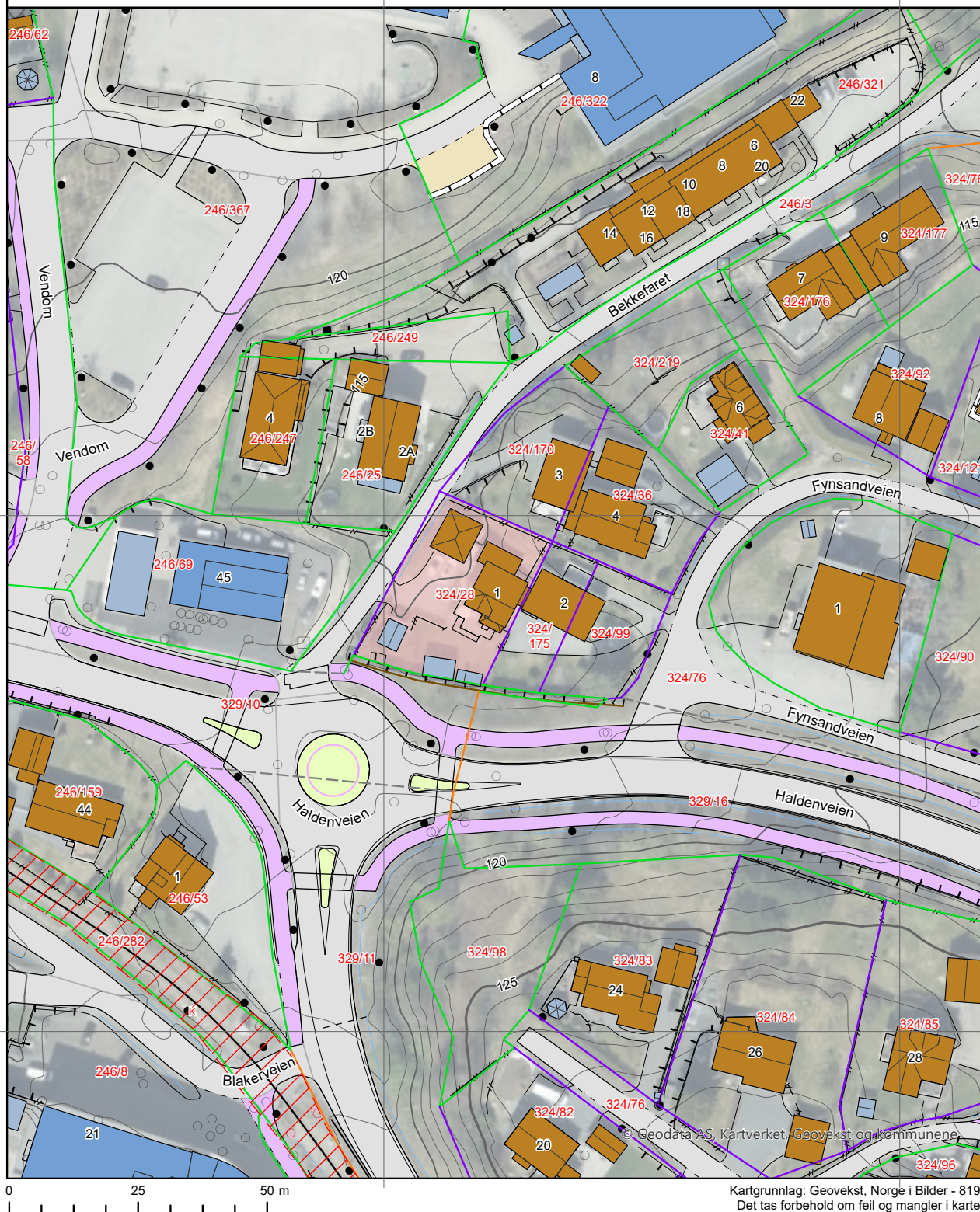
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.4.2025



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

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/324/28/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

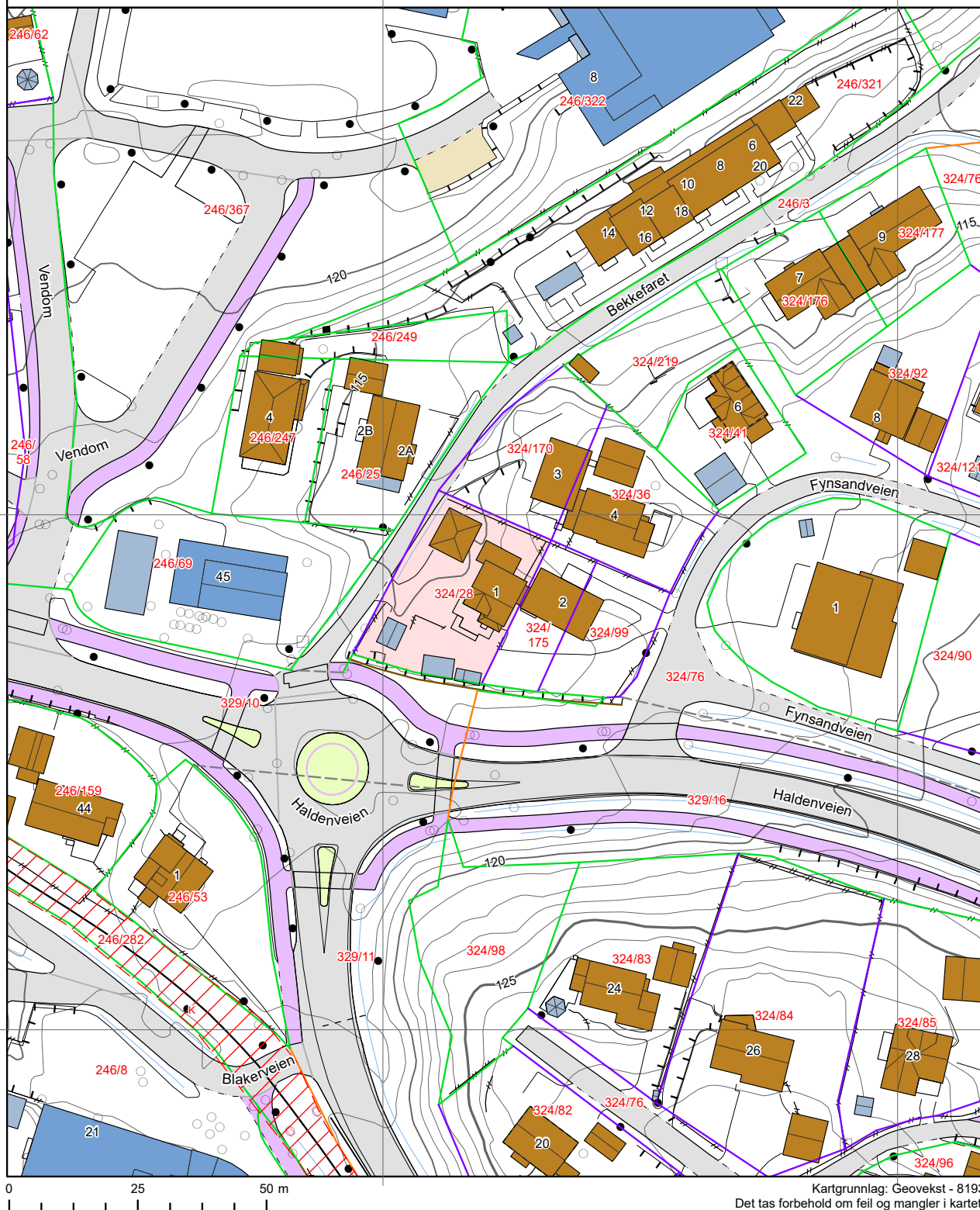
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 9.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Nabolagsprofil

Bekkefaret 1 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Festiviteten Linje 365, 370A, 370B	2 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrø...	2 min
Sørumsand Kulturskole - Lillestrøm ...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

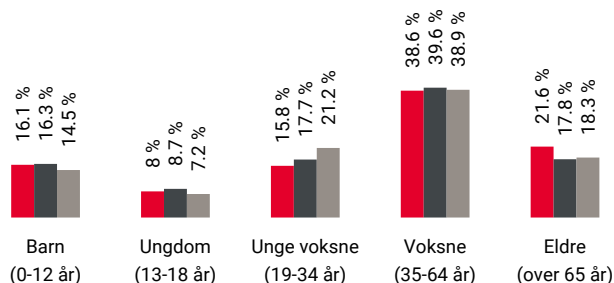
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	12 min 1.1 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	16 min 1.5 km
Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	4 min
Kiwi Sørumsand	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



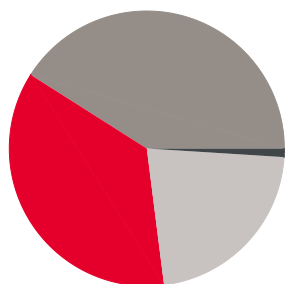
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bingsfosshallen	3 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Bingfoss u-skole	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
🚴 Spenst Sørumsand	3 min	🚶
🚴 Trento Sørumsand	6 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Fokus Butikksenter

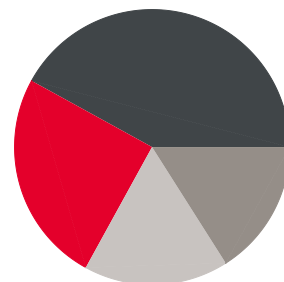
6 min 🚶



Vitusapotek Sørumsand

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



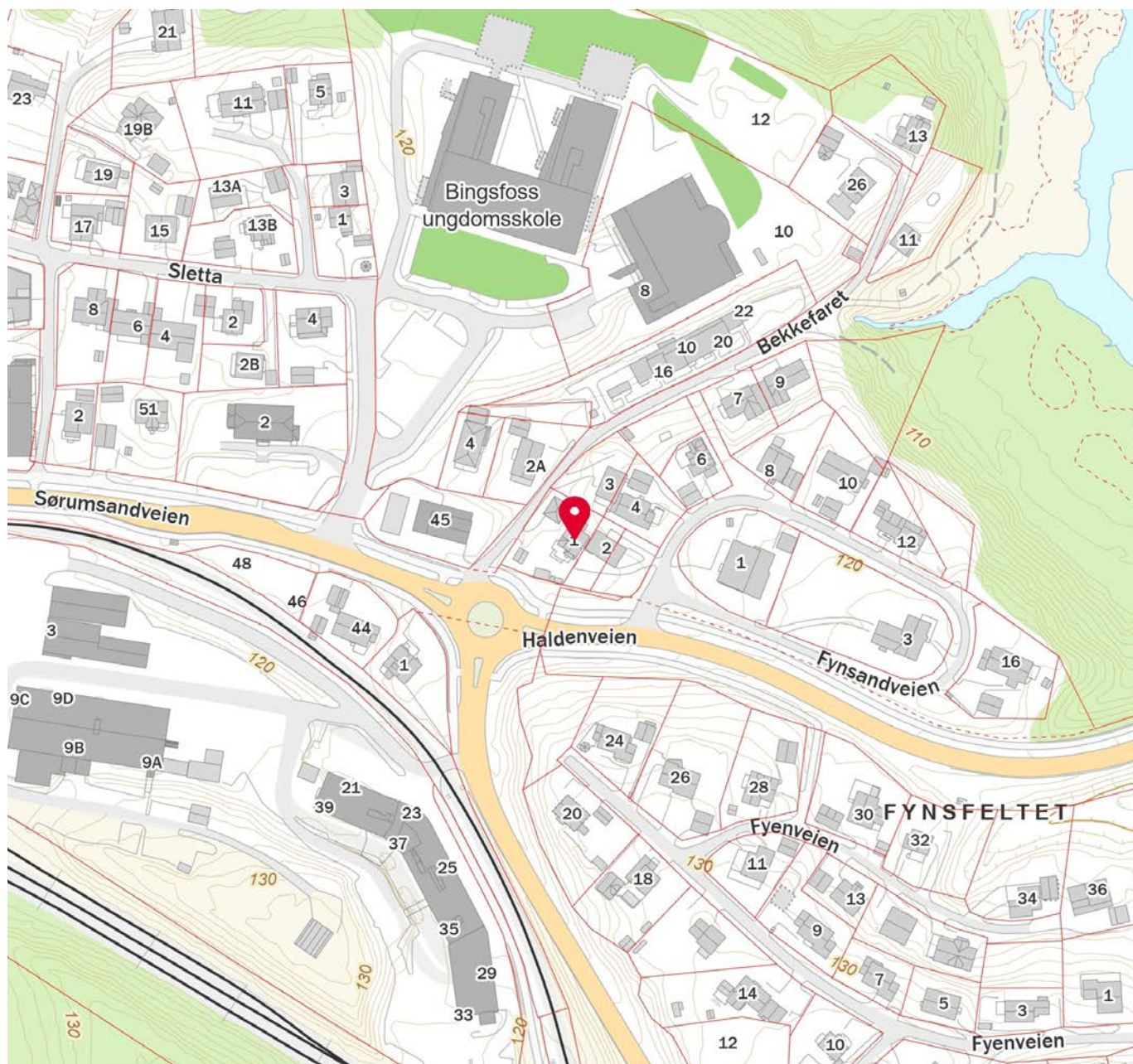
0%

43%

Vestby/Kuskerud
Sørumsand
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 eiendomsmegling § 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 oppdragsgiver. 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, eksempelvis 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 orientere 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 forbehold. 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 for budgiver 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 bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bekkefaret 1
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjermo Slorafoss

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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