

An aerial photograph of a modern, dark grey house with a large deck and a playground. The house is situated on a hillside with a view of a forested area. The house has a dark grey roof and walls, with white trim around the windows. A large deck with a railing surrounds the house. A playground with a blue slide and a wooden structure is located in the yard. In the background, there are other houses and a road. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Bæregveien 165, 1923 SØRUM

**Familiebolig med Sigdal-kjøkken
fra 2019, fire soverom, peis, tre
solrike terrasser og fantastisk
utsikt over naturen!**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Kirsti Ellingsen Bertheau
Johny Andre Bertheau

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 134/134 kvm
Tomtstr.: 814.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 251, bnr. 61
Oppdragsnr.: 1106250064

Familiebolig med Sigdal-kjøkken fra 2019, fire soverom, peis, tre solrike terrasser.

Velkommen til en landlig beliggende enebolig i Bæregveien 165. Her får du en romslig og innholdsrik bolig med hele fire soverom. Ditt nye hjem har et moderne Sigdal-kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer. En lun stue av fin størrelse med både peis og varmepumpe. Badet ble oppgradert i 2024 med ny innredning, og et praktisk vaskerom med toalett gir ekstra funksjonalitet.

Boligen har tre herlige terrasser på totalt 85 kvm, der du kan nyte solrike dager og vakker utsikt over åkre og natur. Tomten på 814,9 kvm har plen og beplantningsmuligheter. Eiendommen har en stor gruset gårds plass med plass til å parkere flere biler.

Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, men med kort kjørevei til daglige fasiliteter, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 m² Entré, stue, kjøkken, gang, 4 soverom, bad, vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Krypkjeller er ikke målbar med tanke på høyde under 1.90 m.

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt tegninger som er godkjent i kommunen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

814.9 m²

Tomtebeskrivelse

Denne flotte tomten på 814,9 kvm gir deg en unik mulighet til å skape ditt eget drømmested i naturskjønne omgivelser. Omkranset av vakre åkre får du en sjelden kombinasjon av åpenhet og privatliv, hvor du kan nyte den landlige roen. Tomten er relativt flat med en velholdt plen som gir gode muligheter for beplantning, enten du ønsker en frodig hage, en lekeplass eller et grønt fristed. Den grusede gårdsplassen har god plass til flere biler og gir enkel adkomst til eiendommen. Her kan du virkelig

forme et uteområde som passer dine behov, med naturen som nærmeste nabo.

Med tre herlige terrasser på til sammen hele 85 kvm er det perfekt for både avslappende morgener og sosiale kvelder!

Ene terrassen er delvis overbygget med pergola som lar deg nyte skygge på varme dager. Her får man en fantastisk utsikt over vakre åkre og naturlandskap. I dette hjemmet kan du skape din egen uteromsoase, enten du vil grille med venner, dyrke urter, eller bare lene deg tilbake og nyte utsikten.

Beliggenhet

Eiendommen er omgitt av vakker natur med skogkledde åser og landbruksområder, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Samtidig er det kort vei til Lørenfallet og Sørumsand, samt en liten kjøretur til Lillestrøm sentrum, som tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter og kulturtilbud. Området har et aktivt lokalsamfunn med ulike arrangementer og aktiviteter gjennom året, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for både familier og enkeltpersoner.

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Kiwi. Fokus Butikksenter på Sørumsand har et variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter, Lillestrøm og Strømmen Storsenter ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbud

Bæregveien 165 ligger ca 3,5 km fra Lørenfallet, som tilbyr flere kollektivtransportmuligheter. Her kan man blant annet ta buss videre til Skedsmokorset, Sørumsand, Lillestrøm, Bjørkelangen. Bussen gir god forbindelse til blant annet Sørumsand, Frogner, Bjørkelangen, Skedsmokorset og Lillestrøm. Om man har behov for togtransport kan bussen fra Lørenfallet enkelt ta deg til Sørumsand hvor det er gode togforbindelser til Kongsvinger, eller i motsatt retning mot Lillestrøm, Oslo og videre til Asker.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1972. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg som er byggemeldt, utført 2011/14-tallet. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Sadlet tak tekket med shingel. Utvendige fasader med trekledning. Grunnmur av sparesteinsbetong og lecamur/lettbetong. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 2011 og 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 og 2014, utført ved egeninnsats/dugnad. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014. Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås. Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014. Utgang fra kjøkken og stue. Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

Verditakst

Kr 3 950 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse byttet veggplater og baderomsinnredning, flyttet toalett

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse omkobling til Biovak, koblet om avløp

Arbeid utført av jødahl entreprenør as

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

Ja

Beskrivelse Grunnvannet siger gjennom del av kjeller

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

Ja

Beskrivelse Skjevheter i gulv gammel del

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

Ja

Beskrivelse er landlig så er mus innom

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet sikringsskap, ny 3fas inntakskabel.

Arbeid utført av t&b hansen

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse kontroll 4 år siden

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)?

Ja

Beskrivelse Påbygg

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse bygget terrasse selv. Byttet shingel 2014

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)?

Ja

Beskrivelse Småbebyggelse i NLF område.

Tilleggs kommentar

Strømforbruk 2024 20000kw Utgifter Vann 2024 ca 2500 /Tinglyst vannrett fra brønn Biovac kostnad ca 6000 i året. Vår andel 20% utgjorde i 2023/24 for brøyting/strøing 6000 Løsøre som medfølger: -Fryseskap innvendig bod -Spisebord og stoler kjøkken -sitte/ryggpute sittebenk kjøkken -Tak og vegg lamper stue -Reoler utebod -trampoline -huskestativ -Gressklipper -1 stor putekasse -tørketrommel Løsøre som ikke medfølger -våpenskap -Ladeutstyr innvendig bod -Hagemøbler terrasse -veggmontert tv soverom

Innhold

Kort fortalt:

- Fire romslige soverom.
- Kjøkken fra Sigdal var nytt i 2019.
- Integreerte hvitevarer i kjøkken.
- Peis i stue sikrer god varme.

- Boligen har varmepumpe.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter.
- 3 solrike terrasser på ca 85 kvm totalt.
- Koselig utsyn fra tomten.
- Badet fikk ny innredning i 2024.
- Separat vaskerom med wc.
- Gammel del bygget i 1972.
- Ny del bygget i 2011/2014.

Entre

Den innbydende entreen gir et godt førsteinntrykk med sitt stilrene laminatgulv og lune panelvegger. Den praktiske skyvedørgarderoben sørger for rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og organisert inngangsparti.

Stue

Stuen er et innbydende og romslig samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisestue. Det slitesterke laminatgulvet gir et moderne og stilrent uttrykk, mens den flotte peisen med skiferstein bak skaper en lun og stemningsfull atmosfære. Her kan du nyte varme kvelder foran flammene, samle familie og venner, eller bare slappe av i et rom som føles både åpent og hyggelig. I tillegg til at peisen sørger for god varme inne er det montert varmepumpe i stuen som sørger for jevn temperatur året rundt. Dette er en stue som virkelig legger til rette for både hverdagskos og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Det elegante Sigdal-kjøkkenet fra 2019 byr på en perfekt kombinasjon av stil og funksjonalitet. De profilerte frontene i moderne design gir kjøkkenet et tidløst og eksklusivt preg, mens de integrerte hvitevarene sørger for et stilrent og helhetlig uttrykk. Den slitesterke laminatbenkeplaten gir en praktisk og romslig arbeidsflate, og sammen med det lettstelte laminatgulvet skapes et kjøkken som både er innbydende og brukervennlig. Her får du en gjennomført kjøkkenløsning som innbyr til både matlaging og hyggelige stunder.

Bad

Badet ble oppgradert i 2024 med stilrene veggplater og elegant innredning. Det er flislagt gulv med varmekabler. I tillegg har boligen et eget vaskerom med toalett og vask, som gir ekstra fleksibilitet og funksjonalitet. Her får du en gjennomført baderomsløsning som kombinerer stil og praktiske løsninger for en enklere hverdag. I Vaskerommet er boligens varmtvannstank på ca. 200 liter plassert.

Soverom

Boligen har fire romslige soverom, alle med god plass til seng, garderobe og annet møblement. Med laminatgulv og lune panelvegger skapes en varm og innbydende atmosfære som gir en behagelig ramme rundt både hvile og hverdagsliv. Rommene er

fleksible og kan enkelt tilpasses etter behov, enten det er barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller en walk-in-garderobe. Her får du et hjem med både komfort og funksjonalitet, perfekt for en familie som ønsker god plass og muligheter.

Boligen har også en romslig innvendig bod som er praktisk innredet med skuffer og skap.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Avvik for beslagsløsninger er observert

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Lecamur er ikke pusset.

Utvendig > Dører - 2

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014. Utgang fra kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Mangler sålebank beslag på begge dører. Dør fra kjøkken subber.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Oppkant til terrassedører er for liten og beslag mangler. Bjelker for pergola mangler maling på oversiden

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etablert bjelkelag fra 1972, 2011 og 2014.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv. Det er noe manglende dekking av isolasjonsmateriale inne i krypkjeller.

Innvendig > 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.

Innvendig > Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Synlig noe skade på dørblad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Kobberørr med manglende isolering og flere skjøter.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014 og byggeår fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Deler av grunnmur er ikke synlig fultsikret. Se krypkjeller for videre vurdering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ikke pusset

Tomteforhold > Terrengforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra biovacanlegget og inntil krypkjeller er fra 2024 og vannledning er fra 1972 ut fra eiers opplysning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt må monteres for å unngå tørrkoking.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Synlig sprekt gulvflis ved toalett.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen er fra 2024

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert silikon mellom servant og vegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp for vaskemaskin fungerer ikke grunnet vannlåsen og derfor er avløp fra vaskemaskin lagt til servant. Det mangler silikon mellom servant og veggplate.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det tas spesifikt forbehold at det ikke var enke tilgang for hele konstruksjonen. Det er synlig fukt skjolder i undertak for deler som ble kontrollert. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe. Dårlig innfesting av sammenføyning ved skjøter på deler av takstoler. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Synlig muselort under isolasjonen. Det ble ikke målt fukt ved stikkprøver på undertaket befaringsdagen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er kledd med panleplater på 2 sider.

Innvendig > Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist noe muggsopp i plater. Høy fuktighet i trebjelke. Høy luftfuktighet i rommet. Vått mot grunnforhold.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun etablert ventiler i ytrervegg på bad og tilluft via varmepumpe.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke etablert fastbryter til bereder og synlig ubeskyttet åpne ledninger. Alle sikringer er ikke merket ut fra kursfortegnelsen.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det anbefales en gjennomgang, med tanke på nevnte avvik.

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG 3 gis som følge av manglende dokumentasjon og nevnte avvik.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er synlig at stein har rast ut nederst på grunnmuren.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlig at det ikke er mansjetter synlig rundt vannrør i overgang gulv på 25 mm.

Det er ikke silikon mellom servant og vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende membran bak innebygget sisterner.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

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.

Løsøre som medfølger:

- Fryseskap innvendig bod
- Spisebord og stoler kjøkken
- sitte/ryggpute sittebenk kjøkken
- Tak og vegglamper stue
- Reoler utebod
- trampoline
- huskestativ
- Gressklipper
- 1 stor putekasse
- tørketrommel

Løsøre som ikke medfølger:

- våpenskap
- Ladeutstyr innvendig bod
- Hagemøbler terrasse
- veggmontert tv soverom

Hvitevarer

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

Parkering

Det er biloppstillingsplass på tomten til flere biler.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales i tilstandsrapport å gjennomføre radonmålinger.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler i badrom, peis i stue, varmepumpe og panelovner.

Teknisk

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter på vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter (plassert i gang).

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Info strømforbruk

Strømforbruk 2024 20000kw.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 8 229

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: feiing, renovasjon og slam/septik.

Angitt sum er årsprognose opplyst av kommunen som er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt

Kr 1 954

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 121 669

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 486 877

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Kostnad for brøyting og strøing opplyses av nåværende eier i egenerklæringsskjema til

at var kr 6 000 vinteren 2023/24.

Info vannavgift

Utgifter Vann 2024 ca 2 500,-

Tinglyst vannrett fra brønn Biovac kostnad ca 6 000,- i året.

Kostnader for vann er opplyst av eier i egenerklærings skjema.

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 251, bruksnummer 61 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:

3205/251/61:

24.02.2025 - Dokumentnr: 211356 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

09.02.1967 - Dokumentnr: 595 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:251 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 360609 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:51 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 239493 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:251 Bnr:61

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044114 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:251 Bnr:60

Bestemmelse om vannledning

03.10.2024 - Dokumentnr: 2044114 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:251 Bnr:59
Bestemmelse om utbedringer på vannledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for opprinnelig del av bolighuset.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg- bolig, datert 02.04.2024.

Det foreligger vedtak om dispensasjon og tillatelse om utvendig tilbygg, datert 02.07.2014. Det foreligger også ferdigattest for tilbygg datert, 02.04.2024. Det foreligger byggetegninger i forbindelse med tilbygging.

Det foreligger ferdigattest for minirensesanlegg på eiendommen, datert 10.02.2021

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.04.2024.

Vei, vann og avløp

Det er privat vann- og avløpsløsning. Det er privat septikanlegg på eiendommen.

Det er privat vei inn til eiendommen og foreligger avtale med naboer om å dele på kostnaden for brøyting og strøing. Denne eiendommen opplyses til å betale 20% av kostnadene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger i et område:

- med areal under marin grense og med svært stor mulighet for marin leire.
- under kartlegging for potensiell fare for kvikkleireskred.
- som betegnes til å være i ytre sone for utnyttelsesgrad i Lillestrøm kommune.

Det er pr. 13.02.2025 ingen reguleringsaker under behandling som berører denne eiendommen. Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (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))

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (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 100 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 300,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 295,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, foto med drone og stillbilder, kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

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

Salgsoppgavedato

28.03.2025

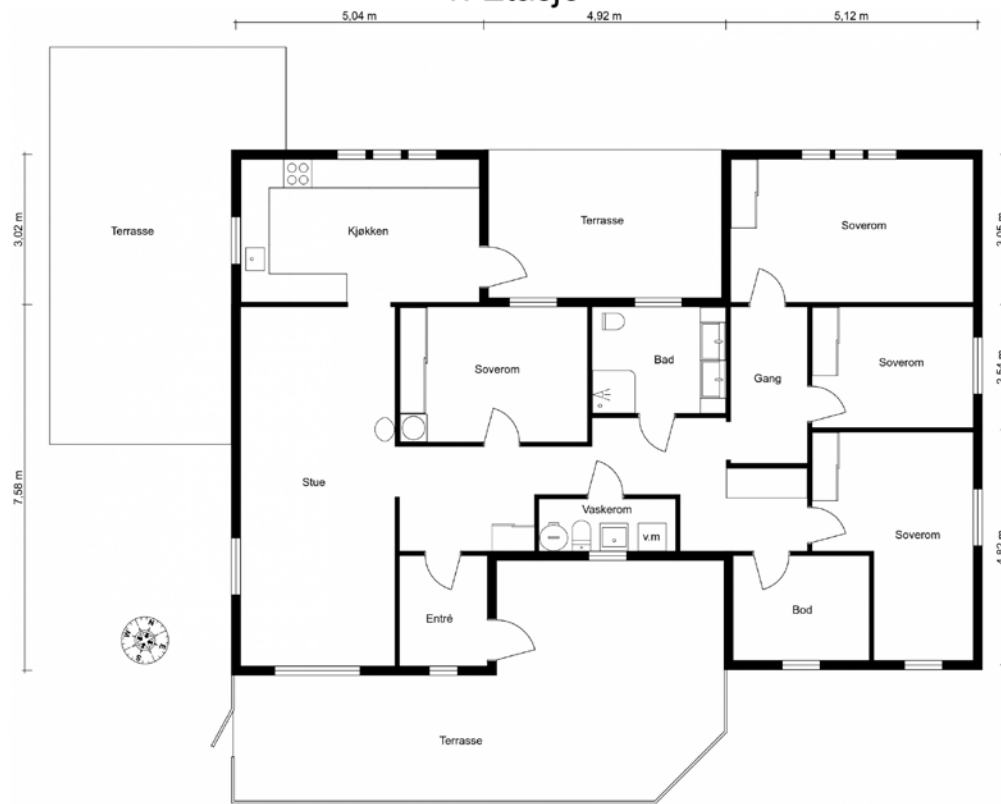






Bæregveien 165

1. Etasje









































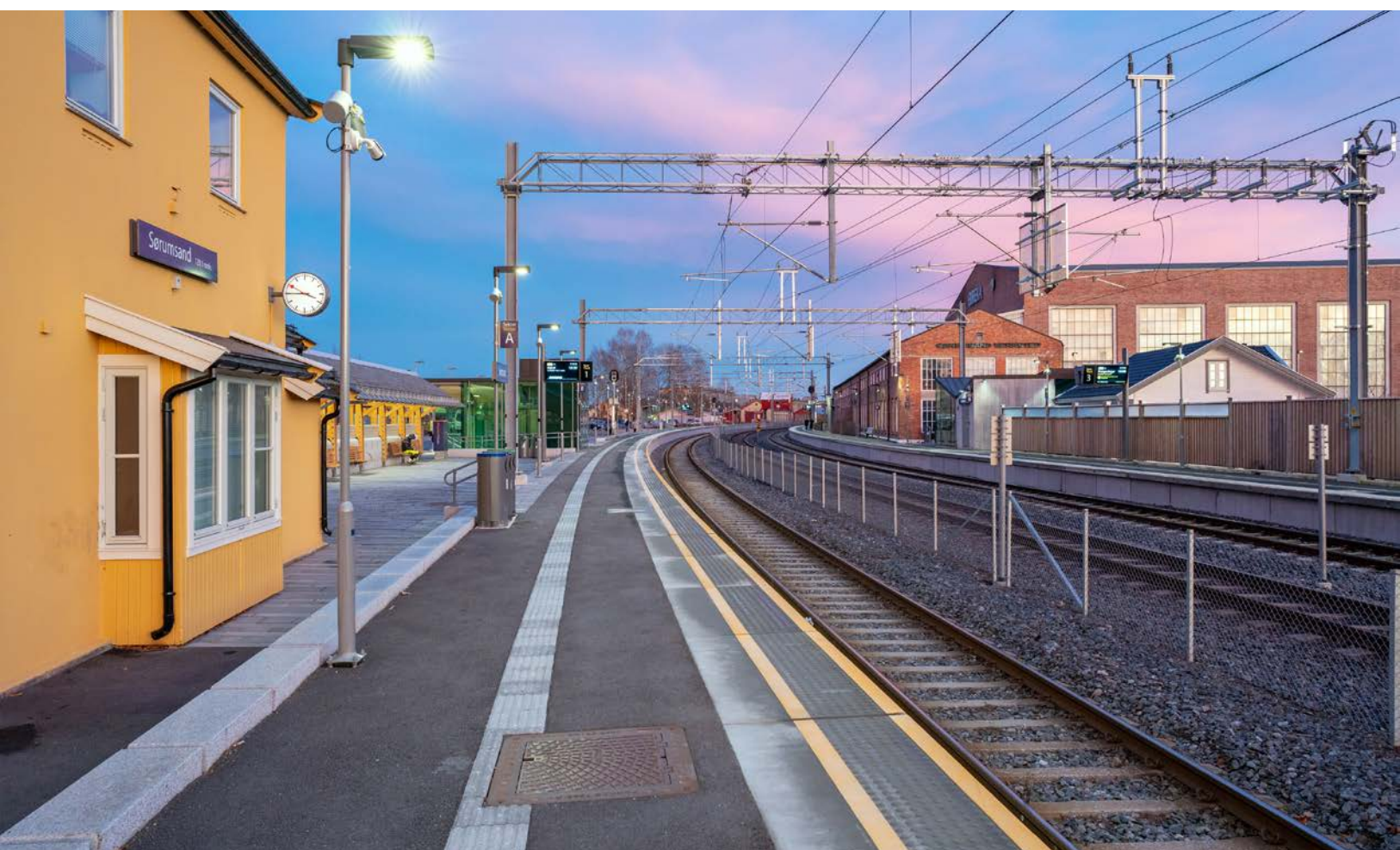


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bæregveien 165, 1923 SØRUM
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 251, bnr. 61

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1699

Referansenummer: IF8918

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Johny Andre
Bertheau



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 byggesøknad fra 1972 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg som er byggemeldt. Tidspunkt for utførelse legges det til grunn at dette er utført 2011/14-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 2010 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2010, er dette oppgitt i rapporten. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger ut over noe strukturelle svakheter for grunnmur og takstoler som beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Sadlet tak teknet med shingel. Utvendige fasader med trekledning. Grunnmur av sparesteinsbetong og lecamur/lettbetong.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 2011 og 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 og 2014, utført ved egeninnsats/dugnad.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014.

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014. Utgang fra kjøkken og stue.

Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skader på overflater som ikke er oppdaget, med tanke på løstørre befaringsdagen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etablert bjelkelag fra 1972, 2011 og 2014.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeid er gjort via egeninnsats.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse er gjort på egeninnsats/dugnad.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen er fra 2024

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjølfryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter på vaskerom. Det opplyses om at bereder i krypkjeller skal kobles fra og bereder på vaskerom skal kobles til. Vurderingen er derfor for bereder på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2014 og byggeår fra 1972.

Det er sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren

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

Skrående tomt

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra biovacanlegget og inntil krypkjeller er fra 2024 og vannledning er fra 1972 ut fra eiers opplysning.

Beskrivelse av eiendommen

Det er etablert Biovac anlegg fra 2020. Det er etablert ny pumpe opplyst av eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

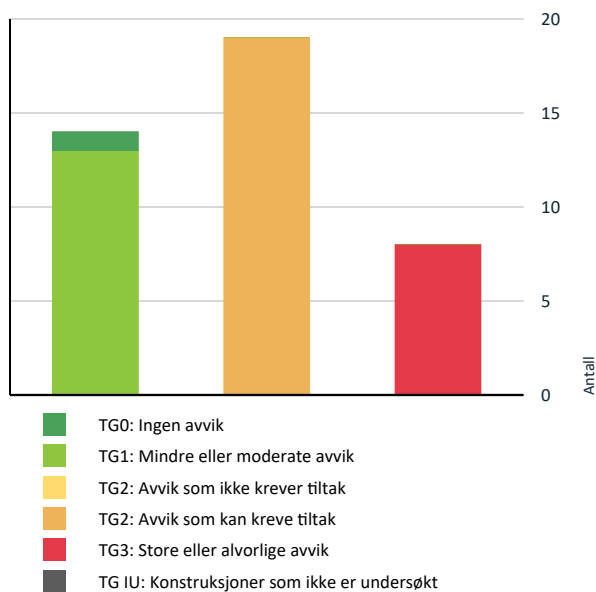
Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger som er godkjent i kommunen

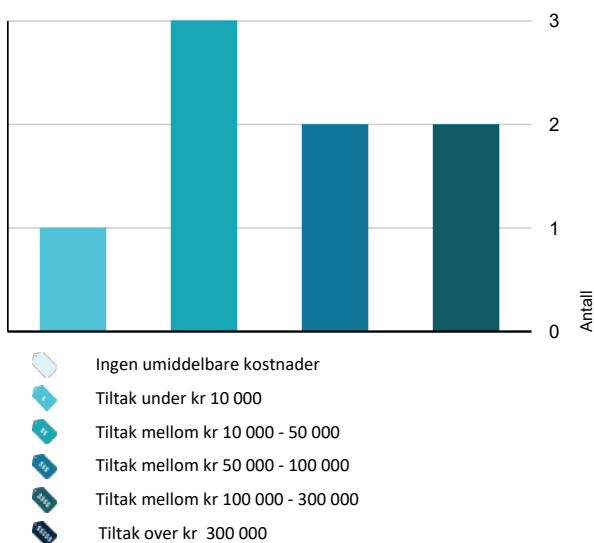
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1972

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 gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	2011 og 2014
------	---------	--------------

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe over tak. Det var ikke fukt i område befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes. Det er ikke tilfredsstillende oppkant på vannbordsbeslag rundt vinduer og er ikke faglig utført.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Avvik for beslagløsninger er observert

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beslag må utbedres og utføres riktig for å unngå unødig fuktbelastning rund vinduer og dører. Utbedring av utkastere fra nedløp, med tanke på unngå unødig fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn rundt grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 2011 og 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 og 2014, utført ved egeninnsats/dugnad.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Lecamur er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

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 lufttethet og isolasjonsevnen ikke er opp mot dagens krav på deler av boligen. Dårlig lufting av kledningen kan føre til lavere levetid og kondensskader på panel og underliggende lekting kan skades over tid. Lecablokker må pusses med tanke på fukt og tetthet i muren.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med plassbygget takstoler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det tas spesifikt forbehold at det ikke var enke tilgang for hele konstruksjonen. Det er synlig fuktskjolder i undertak for deler som ble kontrollert. Det er ikke tilfredsstillende beslag rundt pipe. Dårlig innfesting av sammenføyning ved skjøter på deler av takstoler. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme noe luftlekkasje via diffusjonssperre mot kaldtloft med tanke på byggets alder, som ikke var synlig befaringsdagen under isolasjon. Synlig muselort under isolasjonen. Det ble ikke målt fukt ved stikkprøver på undertaket befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og innfesting med spikermatte for bedre innfesting av sammenføyning på takstolene der dette trengs for å kunne tåle tiltenkt snøbelastning. Det var klare tegn til kondensskader på kaldtloft befaringsdagen og derfor tegn til skade. 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. Sikring mot mus på eldre konstruksjoner må etableres med netting eller lignende for å unngå mus på loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011 og 2014.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Malt terrassedører i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2011 og 2014. Utgang fra kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

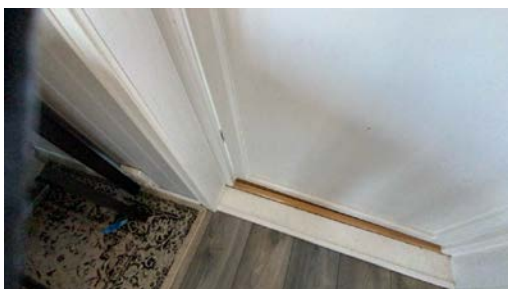
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Mangler sålebensbeslag på begge dører. Dør fra kjøkken subber.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere beslag for å unngå vann og fuktbelastning på dør og hindre slagregn og lignende. Justere dør fra kjøkken for bedret funksjon.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra stue og kjøkken. Det er etablert pergola for terrassen utgang fra stue. Trekonstruksjon med trespaltegulv og bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Oppkant til terrassedører er for liten og beslag mangler. Bjelker for pergola mangler maling på oversiden

Konsekvens/tiltak

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

Etablere beslag for å tette rundt slik at regn og snø ikke påfører skader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har himlingsplater. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme skader på overflater som ikke er oppdaget, med tanke på løsøre befaringsdagen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etablert bjelkelag fra 1972, 2011 og 2014.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe knirk i gulv. Det er noe manglende dekking av isolasjonsmateriale inne i krypkjeller.

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.
- Tiltak:

se øvrig vurdering av krypkjeller.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

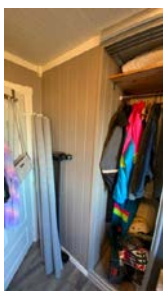
Det er kledd med panleplater på 2 sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipeløp har en brukstid på over 20 år. Det er ikke fulgt brannkravet med tanke på brannsikkerhet ved at ikke alle 4 sider er tilgjengelig for inspeksjon. Gjennomgang for tilstand fra stedlig brann og feiervesen anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🔍 TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist noe muggsopp i plater. Høy fuktighet i trebjelke. Høy luftfuktighet i rommet. Vått mot grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

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

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

Høy fuktighet fører til vekst av mugg og sopp, samt råteskader som kan spre seg til andre deler av bygningen. Dette kan forårsake helseproblemer som allergier og luftveisplager i bygget.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører er av nyere type.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Synlig noe skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Utførelse er gjort på egeninnsats/dugnad.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Synlig sprekt gulvflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det er ingen konsekvens men fli som er ødelagt må skiftes for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er synlig at det ikke er mansjetter synlig rundt vannrør i overgang gulv på 25 mm. Det er ikke silikon mellom servant og vegg. Det er ikke etablert tilfredsstillende membran bak innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse bak sistene som er innebygget. Dette kan føre til fuktskader hvis rør lekker inne i sisternen.

Membran som ikke er tilfredsstillende og faglig utført må utbedres for tilstrekkelig tetthet på baderomsgulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende dobbel servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen er fra 2024

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert silikon mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

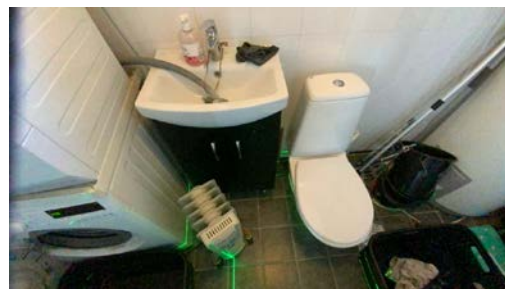
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 12 mm fra underkant dørterskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Membran rundt rør som er ført gjennom gulv må være tilfredsstillende tett for å unngå vannskader ved en vannlekkasje og unngå å påføre konstruksjonen fuktskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp for vaskemaskin fungerer ikke grunnet vannlåsen og derfor er avløp fra vaskemaskin lagt til servant. Det mangler silikon mellom servant og veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avløp som er lagt opp til vaskemaskin, slik at dette er egnet til å ta unna vannmengde som kommer fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Sigdal innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Komfyrvakt må monteres for å unngå tørrkoking.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Kobberørr med manglende isolering og flere skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannlekkasjer på eldre rør er vanlig spesielt rundt koblinger. Røropplegg i kobber virket å være lappet på og noe manglende klamring på befaringdagen. Mange skjøter på rør gir en svakhet og større fare for lekkasjer. Dårlig klamring gir fare for bevegelse av rør og der igjen fare for lakkesje i skjøter. Manglende isolering av vannrør i krypkjeller kan føre til frostskafer. Mesteparten av anlegget ser ut til å være eldre. Det tas spesifikt forbehold om avvik som eventuelt skulle komme frem ved videre undersøkelser.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er kun etablert ventiler i yttervegg på bad og tilluft via varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventiler i yttervegger på alle rom for tilstrekkelig omlufting. Flere ventiler vil føre til mer luft og bedre inn klima. Med tanke på datidens krav til ventilering anbefales det åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører i boligen for bedre gjennomlufting når det er naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter på vaskerom. Det opplyses om at bereder i krypkjeller skal kobles fra og bereder på vaskerom skal kobles til. Vurderingen er derfor for bereder på vaskerom.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke etablert fastbryter til bereder og synlig ubeskyttet åpne ledninger. Alle sikringer er ikke merket ut fra kursfortegnelsen.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det anbefales en gjennomgang, med tanke på nevnte avvik.

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 manglende dokumentasjon og nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 røykvarslere 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 fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2014 og byggeår fra 1972.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Deler av grunnmur er ikke synlig fultsikret. Se krypkjeller for videre vurdering

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Se øvrig krypkjeller for videre vurderinger.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er sparesteinsmur på opprinnelig del av grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er synlig at stein har rast ut nederst på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Registrert utsigning av masser under grunnmuren kan ha alvorlige konsekvenser for bygningens stabilitet og sikkerhet.

Utsigning av masser kan føre til setninger i bygningen, noe som kan resultere i sprekker i vegger, gulv og fundament. Dette kan svekke bygningens strukturelle integritet. Tiltak for stabilisering av løse masser på utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter - 2

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ikke pusset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussing av lecamur gir en ekstra beskyttelse mot værpåvirkninger som regn, vind og frost. Uten puss kan muren være mer utsatt for fuktinntrenging, som kan føre til skader over tid.

Isolasjon: Pussing kan bidra til å forbedre murens isolasjonsegenskaper. En upusset mur kan ha dårligere termisk ytelse, noe som kan påvirke bygningens energieffektivitet.

Holdbarhet: Pussing kan bidra til å forlenge levetiden til en lecamur ved å beskytte den mot mekanisk slitasje og miljøpåvirkninger. Uten denne beskyttelsen kan muren bli mer utsatt for skader og forringelse.

Terrengforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat vannforsyning via private stikkledninger. Avløp fra biovacanlegget og inntil krypkjeller er fra 2024 og vannledning er fra 1972 ut fra eiers opplysning.

Vurdering av avvik:

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

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 1 Septiktank

Det er etablert Biovac anlegg fra 2020. Det er etablert ny pumpe opplyst av eier.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Enebolig: Entré, Stue, Kjøkken, Gang, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fløterhakan 14 ,1920 SØRUMSAND 119 m ² 2008 4 sov	26-06-2023	5 600 000	5 250 000		5 250 000	44 118
2 Lørenveien 16 ,1923 SØRUM 140 m ² 1925 3 sov	23-05-2024	5 300 000	5 300 000		5 300 000	37 857
3 Brattliveien 7 ,1923 SØRUM 151 m ² 1920 3 sov	05-03-2024	4 550 000	4 325 000		4 325 000	28 642
4 Damveien 4 ,1923 SØRUM 167 m ² 1967 2 sov		4 700 000				28 144
5 Bæregveien 177 ,1923 SØRUM 152 m ² 1964 1 sov		3 800 000				25 000
6 Inger Gulbrandsens vei 1 ,1923 SØRUM 161 m ² 1978 3 sov	04-04-2024	3 690 000	3 600 000		3 600 000	22 360

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	6 732
Eiendomsskatt	Kr.	1 954
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

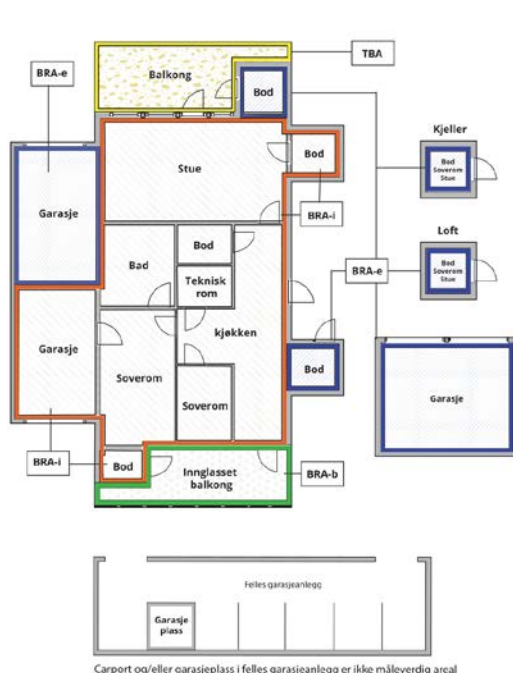
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	134			134	85
SUM	134				85
SUM BRA	134				

Romfordeling

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

Kommentar

Krypkjeller er ikke målbar med tanke på høyde under 1.90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som er godkjent i kommunen

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

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	127	7
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

Bod er benevnt som S-rom. Øvrige rom som P-rom.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Johny Andre Bertheau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	251	61		0	814.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bæregveien 165

Hjemmelshaver

Bertheau Johny Andre, Bertheau Kirsti Ellingsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Lørenfallet i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat Biovac anlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grøntareal, naturtomt og noe beplantning. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Annet

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr Ikke opplyst	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for siste byggetrinn og boligen er godkjent som helårsbolig av kommunen	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	
3	26.03.2025	
4	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IF8918>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250064	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johny Andre Bertheau	Kirsti Ellingsen Bertheau
Gateadresse	
Bæregveien 165	
Poststed	Postnr
SØRUM	1923
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1106250064

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

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse byttet veggplater og baderomsinnredning, flyttet toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse omkobling til Biovak, koblet om avløp

Arbeid utført av jødahl entreprenør as

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

Nei Ja

Beskrivelse Grunnvannet siger gjennom del av kjeller

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 Skjevheter i gulv gammel del

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

Nei Ja

Beskrivelse er landlig så er mus innom

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet sikringsskap, ny 3fas inntakskabel.

Arbeid utført av t&b hansen

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 kontroll 4 år siden

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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggs kommentar

Strømförbruk 2024 20000kw Utgifter Vann 2024 ca 2500 /Tinglyst vannrett fra brønn Biovac kostnad ca 6000 i året. Vår andel 20% utgjorde i 2023/24 for brøyting/strøing 6000 Løsøre som medfølger: -Fryseskap innvendig bod -Spisebord og stoler kjøkken -sitte/ryggpute sittebenk kjøkken -Tak og veggglamper stue -Reoler utebod -trampoline -huskestativ -Gressklipper -1 stor putekasse -tørketrommel Løsøre som ikke medfølger -våpenskap -Ladeutstyr innvendig bod -Hagemøbler terrasse -veggmontert tv soverom

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 forsikringspremie 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: 1106250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
johny andre bertheau	1346be8a387b916825fedc5 fdab00f112d4e2234	19.03.2025 19:24:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Ellingsen Bertheau	4b9bb7f6a5da250e276be0 5d5271576f12e10342	19.03.2025 19:23:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250064

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

Nabolagsprofil

Bæregveien 165

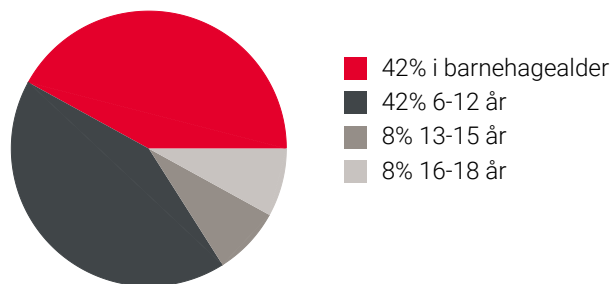
Offentlig transport

🚏 Bæregveien Linje 365	5 min 🚶 2.6 km
🚉 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	14 min 🚶 9.5 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min 🚶

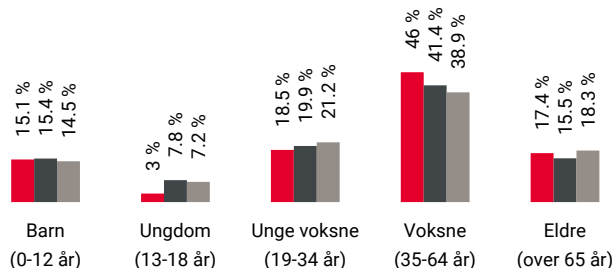
Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 172 elever, 8 klasser	8 min 🚶 4.5 km
Vesterskaun skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 🚶 6.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	14 min 🚶 9.1 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	14 min 🚶 9.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	23 min 🚶 18.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Lisgården	266	127
🟤 Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

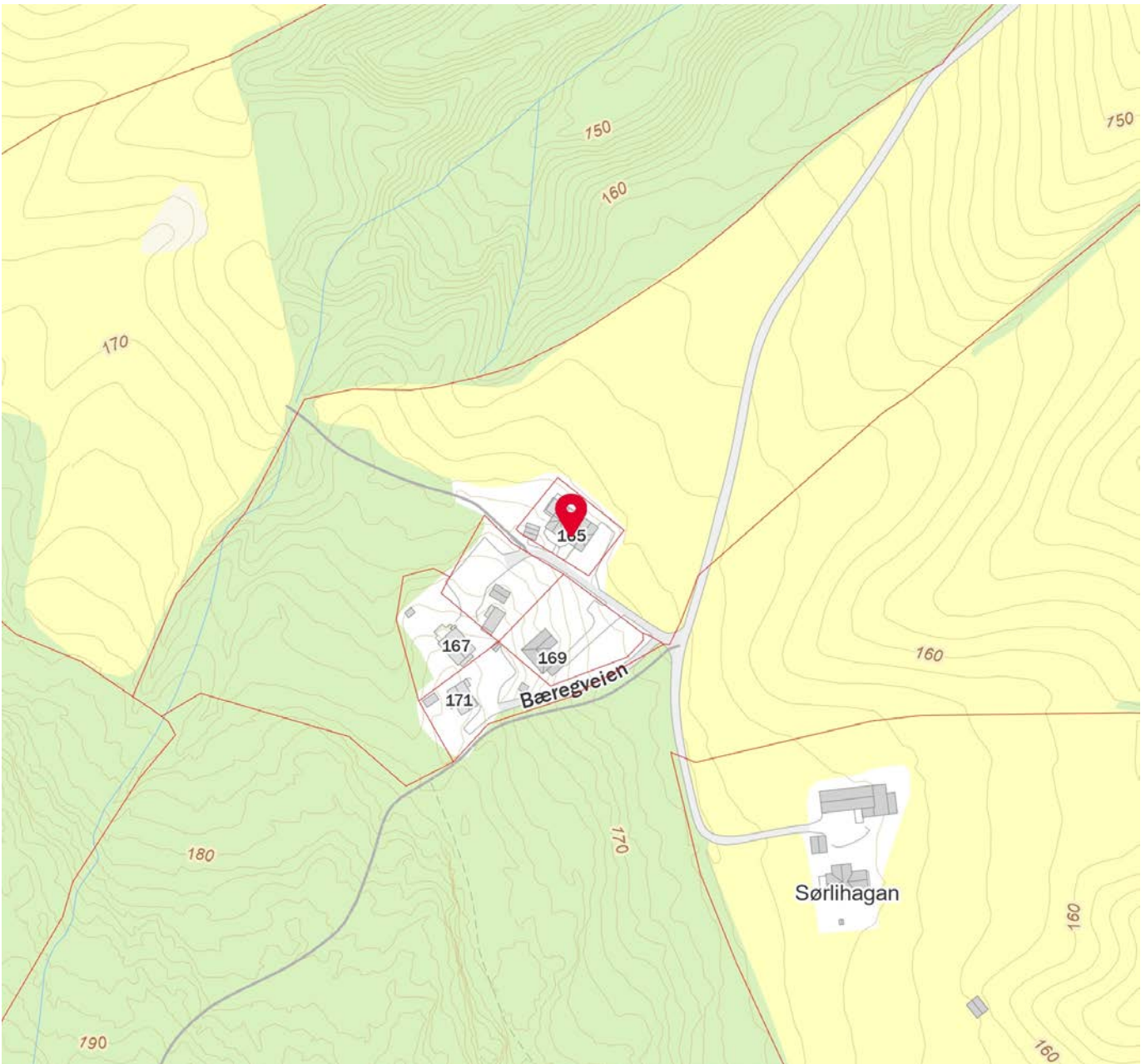
Nordli barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 3.1 km
Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	11 min 🚶 7.7 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	12 min 🚶 9.3 km

Dagligvare

Kiwi Lørenfallet	6 min 🚶
Coop Extra Lørenfallet Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 3.3 km

Sport

⚽ Stomperud Stadion / Lørenfallet tren... Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	6 min 🚶 3.1 km
⚽ Sørum skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 4.6 km
🏊 Spenst Sørumsand	14 min 🚶
🏊 Trento Sørumsand	14 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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 gis.
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: Bæregveien 165
1923 SØRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander SøvikTelefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre