

aktiv.



Langryggen 1, 1920 SØRUMSAND

**Velholdt, luftig og innbydende
enebolig. 2 bad og 2 stuer. Lun,
solrik terrasse og garasje.
Sentralt og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 750 000,-
Omkostn.: Kr 145 140,-
Total ink omk.: Kr 5 895 140,-
Selger: Espen Evertsen Moseng
Ida Kristine Berge Moseng

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 153/175 kvm
Tomtstr.: 370.9 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 517
Oppdragsnr.: 1106260064

Sentrumsnær beliggenhet

Velkommen til Langryggen 1 – en velholdt, luftig og innbydende enebolig. Beliggenheten er sentral og barnevennlig, med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, populære turområder og togstasjon. Videre kan eiendommen skilte med en velstelt hage med lekestue, en gruslagt gårdsplass, tilliggende enkelgarasje og en vestvendt, usjenert terrasse med gode solforhold.

Inne fremstår boligen med tidsmessige farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Her er det en lys, luftig stue med peisovn, en pen kjellerstue med møbleringsfrihet og et lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre har boligen et bad/wc som ble oppusset i 2024, et wc-rom, et bad/wc/vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i kjelleren og i garasjen.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	80
Energiattest	88
Tiltaksendring kjellerrom/kjellerstue	89
Tegninger ifbm. tiltaksendring	91
Originale byggetegninger	95
Eiendomskart	96
Kommuneplan	99
Våre samarbeidspartnere	100
Nabolagsprofil	102
Budskjema	111

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 153 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 49 kvm Bad/vaskerom, trapperom, stue og bod/kontor.

1. etasje:

BRA-i: 52 kvm Entré, stue, kjøkken og toalettrom.

BRA-e: 22 kvm Garasje.

2. etasje:

BRA-i: 52 kvm Trapperom, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

32 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

370.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt, attraktivt og barnevennlig til, med nærhet til buss og tog, turområder og matbutikk, samt med kort vei til barnehager, skoler i alle trinn og idrettsanlegg. Tomten på 370,9 kvm er pent opparbeidet med gressplen og gruslagt gårdsplass, og en vestvendt, solrik hage rammes dels inn med tett hekk. Til stor glede for familiens minste er det en koselig lekestue i hagen.

De gode solforholdene kommer også til sin rett på en vestvendt terrasse med adkomst fra stuen. Her er det fin plass til grill og sittegruppe, og det er montert en bred markise over det hele for effektiv skjerming på ekstra varme sommerdager. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og på husveggen er det både utestikk og stemningsfull utebelysning,

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt, men fredelig og barnevennlig område i Sørumsand i Lillestrøm kommune. I Sørumsand er det skoler for alle trinn, god offentlig kommunikasjon med både buss og tog, samt rikelig med gode fasiliteter og servicetilbud. Sørumsand har mye å by på for alle uansett alder, og her er det både et meget godt bibliotek, flere treningsentre, et lite kjøpesenter og flere nisjebutikker, i tillegg til et godt utvalg kafeer, restauranter og spisesteder.

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

Sørumsand IF har et godt aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. I tillegg er det både bueskyting og egen gruppe for tennis. Ved idrettshallen er det populært skateanlegg og et eget anlegg for sandvolleyball. I Sørumsand finner du også stasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. I tillegg er det mange som har som tradisjon å være med på de trivelige «julekjøringene» på søndager i desember.

Tertitten har et godt samarbeid med biblioteket og lager også blant annet Harry Potter kvelder med damplokomotivkjøring. For friluftinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid. Sørumsand IF har også en egen tur- og friluftsguppe som har stått for den populære Varsjøtrimmen siden 1980 – et meget populært felles skogstur-arrangement.

Servicetilbud

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

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sørumsand stasjon, som ligger ca. 7 min unna til fots. Toget bruker ca. 15 min fra Sørumsand til Lillestrøm og ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk av tre med skråtak tekket med takstein. Utvendige fasader består av liggende bordkledning, som ble fornyet i 2017 og 2020, samt malte pussede overflater. Grunnmuren er av betongelementer på stripefundamenter av betong, med et støpt dekke mot grunnforhold bestående av leirholdige masser. Dreneringen er fra byggeåret 1986.

Takkonstruksjonen for hoveddelen består av A-takstoler i tre med finerplater som undertak. Garasjetaket har også A-takstoler i tre, men med duk som undertak. Taktekingen er av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillere er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013, 2017 og 2020, samt 2-lags glass fra byggeåret. Hovedytterdøren er en malt tredør med glassfelt fra 2013, og terrassedøren er en malt tredør med 2-lags isolasjonsglass fra 2020.

En terrasse med utgang fra stuen er bygget som en trekonstruksjon på punktfundamenter av betong, med trebjelkelag og trespaltegulv. Ved inngangspartiet er det etablert en terrasseplattning mot grunnforhold.

Garasjen, som ble påbygd i 2012, har en leddport med elektrisk portåpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler plattform

ved pipe.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er synlig noe svelling på gulv i laminatskjøt på kjøkkenet. Noe bomlyd under fliser i entre og på toalettrom.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis noe knirk i gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det ble ikke målt høere fuktverdier i svill med hammerelektrode befaringsdagen.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran er smurt ned til sluk på påstøpt betong i hovedsluk ved servant. Det er usikkerhet om det er tilfrdsstillende membran i overgang betonggulv og ned til klemring med klemt membran mot sluk mdette sluket. Det ble ikke påvist avik for sluk i dusj. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider og hva som er brukt av godkjent materiale.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Det er synlig sprekk i glass for dusjdør. Sprekk er ikke gjennomgående i glasset.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 3

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rør er ikke merket og rør inne i vegg er ikke bygget som lekkasjesikkert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - 2

Avvik: Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke. Avtrekket på bad til vifte er tettet etter å ha montert styrt vifte på bad i yttervegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Etablert utvendig markise og screens som solskjerming. Disse er ikke funksjonstestet.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Renovert bad og elektrisk arbeide, samt ny varmepumpe.

Åpenbare ulovligheter: Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Kommentar: Det er over 1 meter opp til vindu for godkjent rømning gjennom vindu for rom i kjeller. Dette kan løses ved at det monteres ribbevegg under vindu eller lignende fastmontert møbel til vegg.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte

tilstandsrapport. Her fremgår også kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Sprekk i dusjdør på badet nede (dør med sikkerhetsfolie). Ingen betydning utover estetiske hensyn.

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

Ja.

Firmanavn: LM Utemiljø, H/S Elektro, Håkelia service, Viken Vvs AS, utført i 2023 og 2024.

Beskrivelse: Renovering av bad, installasjon av vannmåler.

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt er nytt.

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

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

Firmanavn: Oles snekkertjenester, Kreativ byggservice, utført i 2012, 2017 og 2020.

Beskrivelse: Bytte av vinduer, verandadør og tak.

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

Beskrivelse: Svelling i laminatskjøt på kjøkkenet.

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

Firmanavn: Ufaglært, utført i 2026.

Beskrivelse: Maur i kjeller.

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

Beskrivelse av arbeidet: Borte etter bruk av maurkverk.

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

Beskrivelse: Utvendig stoppekran sitter fast.

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

Firmanavn: H/S Elektro, Scandic markiser, utført i 2023 og 2024.

Beskrivelse: Bytte av vifte på badet, installasjon av varmepumpe.

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

Ja.

Firmanavn: Tomstone, utført i 2023.

Beskrivelse: Bytte av peisovn.

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

Firmanavn: Sørums Elektriske AS, H/S Elektro AS, ASPN Automatikkspesialisten AS, utført i 2023 og 2024.

Beskrivelse: Opplegg til screens og markise, utestikk på terrasse, stikkontakter på soverom og i kjellerstue, installasjon av elbil-lader.

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

Firmanavn: Kreativ Byggservice, utført i 2012.

Beskrivelse: Bygget garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest fra 2012.

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

Beskrivelse: Har egenerklæring og taksrapport fra tidligere salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Beskrivelse: Fjæren er ødelagt på oppvaskmaskinen. Noen av skyvedørene i garderobe sklir opp, og holdes fast av borrelås for å holdes igjen. Den ene døren lugger litt i sporet.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt, familievennlig og pen enebolig
- Enkelgarasje og gruslagt gårdsplass
- Barnevennlig og sentral beliggenhet
- Velstelt hage med koselig lekestue
- Vestvendt, lun og usjenert terrasse
- Tiltalende entré med flislagt gulv

- Lys og luftig stue med peisovn
- Romslig og innbydende kjellerstue
- Bad/wc i 2. etasje oppusset i 2024
- Bad/wc/vaskerom i kjelleretasjen
- Eget wc-rom i tilknytning til entré
- 3 gode soverom med garderober
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, wc-rom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc og 3 soverom.

Kjelleretasje: Trapperom, bad/wc/vaskerom, stue og bod/innredet rom - kontor.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, nordøstvendt velkomstterrasse og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en lys og fin entré med hvitmalte vegger og store, lyse fliser på gulvet. Her er det god plass til oppbevaringsmøblement, og entreen ligger i hendig tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2017, har et moderne og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite fronter, frostede vitrinedører, takhøye skap og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap (fra 2025), mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de hvitmalte overflatene, og på kveldstid settes den rette stemningen med fyr i en rentbrennende peisovn fra 2022. De hvite veggene fremhever det tidsmessige laminatgulvet, og sammen er det en stilren kombinasjon som kan passe de aller fleste. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse med gode solforhold. Det medfølger TV-møblement hvor TV-en er nedfelt og med heisfunksjon.

Kjellerstue

I underetasjen finner du en lys og pen kjellerstue med gode bruksmuligheter og fin møbleringsfrihet – et kjærkomment tilskudd for barnefamilier eller som ekstra oppholdsrom. Rommet fremstår lunt og trivelig med beigemalte vegger og matchende vegg-til-vegg teppe.

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et bad/wc/vaskerom. Førstnevnte ligger ved soverommene i andre etasje, og ble pusset opp i 2024. Her innbys det til velvære og egentid med delikate farge- og materialvalg. Badet har store, lysegrå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har mørke, glatte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skuffeseksjon og et bredt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og en dusjnisje med hylle, belysning og regnfallsdusj bak en skyvedør i glass.

Wc-rom

I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et pent, separat wc-rom med hvitmalt vegger og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. I tillegg til et gulvmontert toalett har wc-rommet en hvit servantseksjon, et høyskap og et stort speil med belysning.

Bad/wc/vaskerom

Badet i kjelleren ble pusset opp i 2012, og fremstår som velholdt og pent. Her er det lyse fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har mørke, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap og et speil med hyller. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne og opplegg for vaskesøyle.

Soverom og garderobe

Boligen har tre soverom av god størrelse, alle med laminatgulv og lyse veggflater som gir en tidløs og behagelig atmosfære. Rommene oppleves som luftige og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. To av soverommene er innredet med praktiske skyvedørgarderobes som gir gode oppbevaringsmuligheter, og boligen har for øvrig lagringsplass i garasjen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser. Det er synlig noe svelling på gulv i laminatskjøt på kjøkkenet, og noe bomlyd under fliser i entre og på toalettrom.

Vegger: Malte plater og malte flater.

Himling: Malte plater.

Boligen har blitt pusset opp jevnlig siden byggeår.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i gang i kjeller. Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført på bad i 2024, varmepumpe og elbillader i 2023, samt for stedvis nye stikkontakter inne og ute. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.

- Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og

kjøkken.

- Sikringsskapet har automatsikringer.
- Boligens varmtvannsbereder fra 2024 rommer ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant og speilskap med belysning. Veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2023:

- Det er installert varmepumpe typen luft til luft.
- elbil lader
- stedvis nye stikkontakter inne og ute
- Etablert utvendig markise og screens som solskjerming. Disse er ikke funksjonstestet.

2022:

- Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2022.

2020:

- Fasade/kledning har liggende bordkledning, denne er lagt ny 2017 og 2020.

- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2020.

2017:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert komfyrvakt.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå for hovedtak.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning, denne er lagt ny 2017 og 2020.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013 og 2017.

2013:

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013, 2017 og 2020.
- Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2013.

2012:

- Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
- Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i kjeller.
- Ombygging Garasje
- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige for garasjetak.
- Garasje leddport med el-portåpner.

1986:

- Toalettrom med malte flater på vegger og fliser på gulv med varmekabel. Etablert nyere servant med underskap. Toalettet.

Parkering

Det er parkering i en tilliggende enkelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Garasjen er utstyrt med motorisert leddport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2021, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

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

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe fra 2022 som hovedkilde. Ellers elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad, wc, vaskerom og kjøkken, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn fra 2022 i stuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 750 000

Omkostninger kjøper

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

145 140 (Omkostninger totalt)

162 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 895 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 912 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 914 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 974 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

I 2026 er eiendomsskatten i Lillestrøm kommune redusert til 1,5 promille for boliger og fritidseiendommer, med et økt bunnfradrag på 4 millioner kroner per boenhet.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 1 522 353.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 6 089 411.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har vannmåler - forbruket i 2025 var på 102 m³.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 517 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/241/517:

28.08.1986 - Dokumentnr: 7293 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

10.01.1989 - Dokumentnr: 216 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

P.g.a. en 24 kV kraftledning

Med flere bestemmelser

09.05.1986 - Dokumentnr: 3924 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:241 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 1199954 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:517

01.01.2024 - Dokumentnr: 241143 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:517

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 19.08.1986.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 02.11.2012.

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

Det foreligger tiltak om bruksendring deler av kjeller, datert 02.06.2003. Innredning av kjellerrom til kjellerstue og innsetting av større vindu.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 25 000,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 66 300,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, tilstandsrapport, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Espen Skjermo Slorafoss

Eiendomsmegler MNEF

ess@aktiv.no

Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

29.04.2026



Aktiv Sørumsand v/ Espen Skjermo Slorafoss har gleden av å presentere Langryggen 1. (Foto: Exponering v/Svein Michaelsen)



En velholdt og innbydende enebolig med solrike uteområder.



Boligen ligger i et sentralt, men fredelig og barnevennlig område - med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter, skoler, barnehager og buss- og togstasjon.

Ved inngangspartiet ligger en nordøstvendt, koselig velkomsterrasse med god plass til utemøblement.

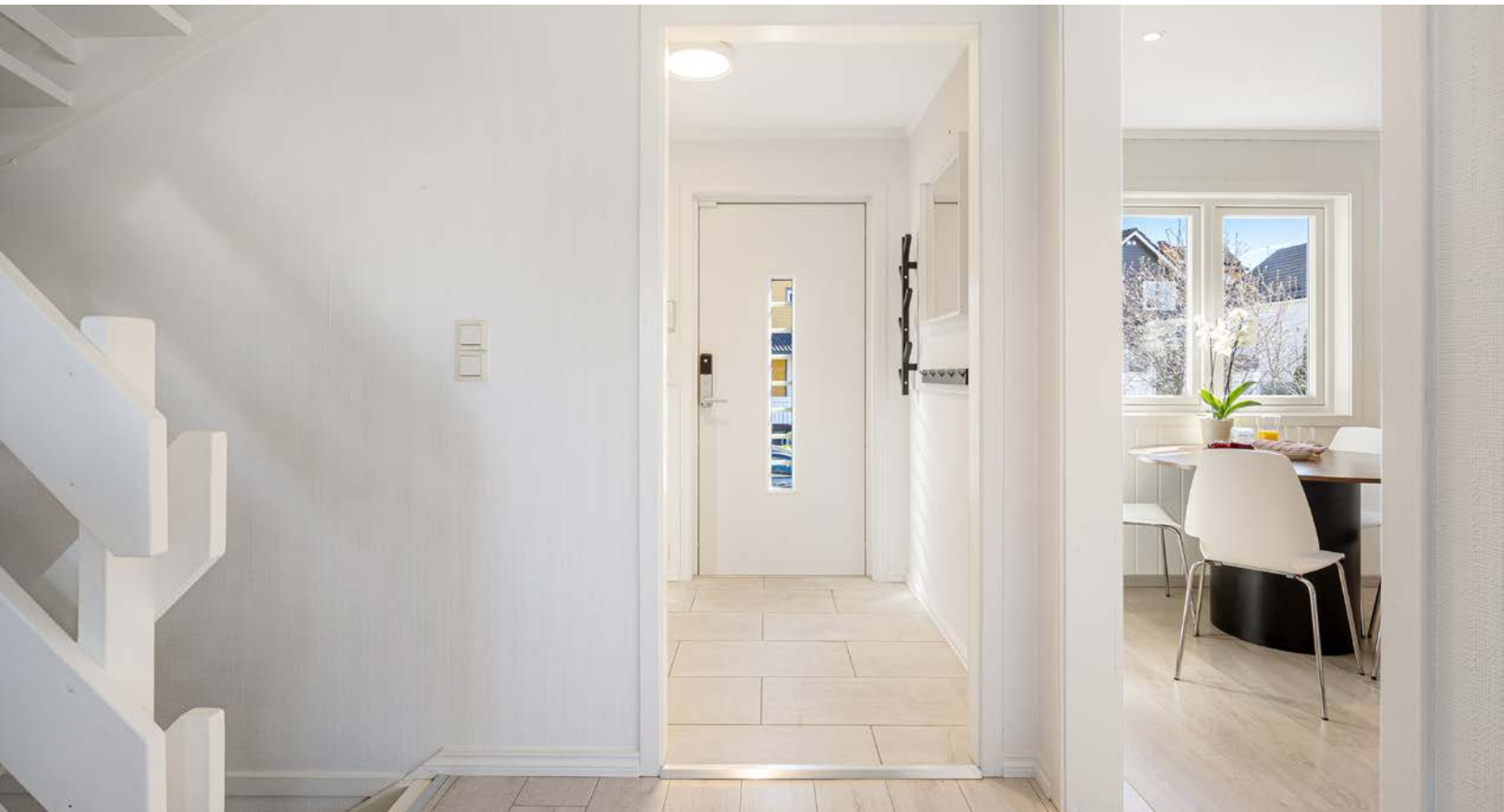
Selve inngangspartiet er praktisk overbygd.



1. etasje



Entréen er holdt i lyse fargetoner og har fin plass til oppbevaringsmøblement. I tilknytning til entréen ligger et separat wc-rom.



Videre inn ligger stue og kjøkken, samt trappeløpet som binder etasjene sammen .



Kjøkkenet ligger i eget rom, og var nytt i 2017 - med et moderne og stilfullt design.



Den takhøye innredningen har hvite fronter, frostede vitrinedører og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap (fra 2025) og oppvaskmaskin.

Ved vinduet er det fin plass til kjøkkenbord og stoler.





Stuen oppleves som luftig og møbleringsvennlig med tydelige soner.



Sentralt i rommet er en moderne og rentbrennende peisovn fra 2022 som bidrar til ekstra hygge og varme.



De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Det medfølger TV-møblement hvor TV-en er nedfelt og med heisfunksjon.



Hvitmalte vegger fremhver det lyse, tidsmessige laminatgulvet.



Wc-rommet tilknyttet entréen har gulvmontert toalett, hvit servantseksjon, matchende høyskap og behagelig varme i gulvet.

2. etasje

Badet i andre etasje ble pusset opp i 2024 - og har et delikat farge- og materialvalg. I gulvet er det lun varme.

Innredningen har heldekkende dobbelservant over mørk skuffeseksjon og et bredt speilskap med belysning.





Videre har badet vegghengt toalett og dusjnise med stilfull hylleløsning og regnfallsdusj, bak en skyvedør i glass.



Boligen har tre gode soverom - som alle ligger samlet i andre etasje.



Alle tre rommene har lyse veggflater og laminat på gulvet.



Soverommene fremstår romslige med god plass til seng og tilhørende møblement.



På to av soverommene er det praktiske skyvedørgarderober med gode oppbevaringsmuligheter.

Kjelleretasje



Det kombinerte bad- og vaskerommet i kjelleren ble pusset opp i 2012. Innredningen har heldekkende servant over mørk skapseksjon, matchende høyskap og speil med hyller.



Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.



I kjelleretasjen finner du også en lys og pen kjellerstue.



Et kjærkomment ekstra rom for barnefamilier - eller som ekstra oppholdsrom.



Kjellerstuen byr på gode bruksmuligheter og fin møbleringsfrihet.



I tillegg er det i denne etasjen et innredet rom i bruk som kontor. Rommet er opprinnelig beskrevet som bod på plantegningen, og ikke søkt bruksendret eller godkjent for varig opphold.



Parkering kan gjøres i den tilliggende enkelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen er utstyrt med motorisert leddport.



Til stor glede for våre minste er det en koselig lekestue i hagen.





De gode solforholdene kommer til sin rett på den vestvendte terrassen med adkomst fra stuen.

Terrassen er utstyrt med levegg og bred markise for effektiv vind- og solskjerming.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Langryggen 1 , 1920 SØRUMSAND
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 241, bnr. 517

Markedsverdi

5 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18925-1919

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XH6669

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Espen Evertsen
Moseng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1986 og etter byggeforskrifter fra 1985. Det er gjort senere endringer i boligen og påbygg av garasje i 2012. Vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 2010 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2010, er dette oppgitt i rapporten via årstall på konstruksjonen.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå for hovedtak.

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

Nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning, denne er lagt ny 2017 og 2020.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre for hoveddel. Finerplater som undertak.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre for garasjetak. Duk i undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013 og 2017.

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

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2013.

Garasje leddport med el-portåpner.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2020.

Terrasse utgang fra stue. Trekonstruksjon etablert på punkt fundament av betong, trebjelkelag og trespaltegulv.

Etablert terrasseplattning ved inngangsparti. Etablert mot grunnforhold.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte flater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har blitt pusset opp jevnlig siden byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2022.

Kjeller. Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner som multimur. Det er brukt hammerelektrode for fuktmåling.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant og speilskap med belysning. veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Bad/vaskerom

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

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Rf 64 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er integrert kjøp/fryseskap og oppvaskmaskin oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro, stekeovn. Etablert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malte flater på vegger og fliser på gulv med varmekabel. Etablert nyere servant med underskap. Toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjonsvifte på kaldtloft.
Det er installert varmepumpe typen luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Etablert utvendig markise og screens som solskjerming. Disse er ikke funksjonstestet.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har betonggrunnmur, typen elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	5 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

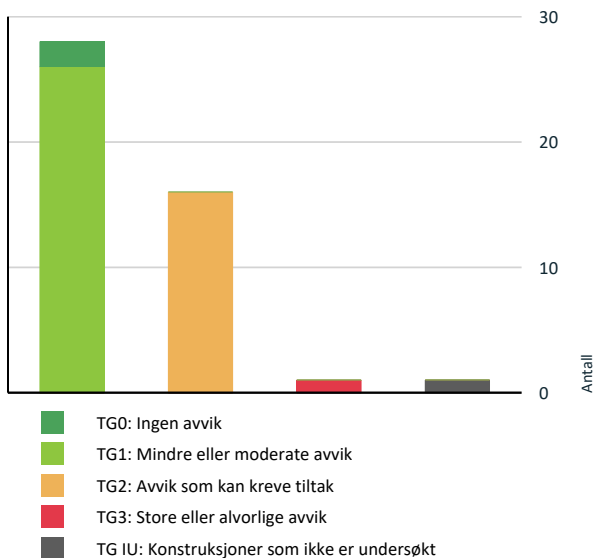
[Gå til side](#)

Enebolig

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

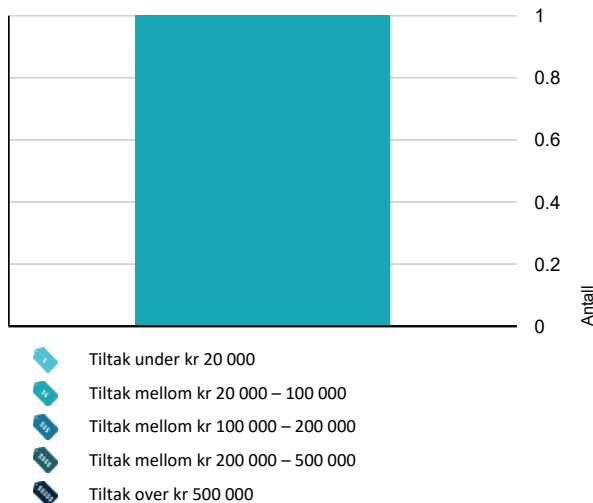
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 3	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Garasje
------	-----------	---------

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler plattform ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Det bør monteres plattform ved pipe for å sikre tilfredsstillende adkomst for feier. Manglende plattform kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres forskriftsmessig, noe som øker risikoen for brann og reduserer sikkerheten.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, denne er lagt ny 2017 og 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre for hoveddel. Finerplater som undertak.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen, spesielt ut mot raft, for å redusere risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å montere musesperre med netting eller lignende for å hindre skadedyr i å komme inn på loftet. Manglende eller utilstrekkelig ventilering og skadedyrtilgang kan føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dampspærre på eldre hus er ikke med dagens tetthet og varmluft kan ofte sige opp på kaldtloftet og kondens kan skapes. Derfor er det viktig med god lufting av konstruksjonen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

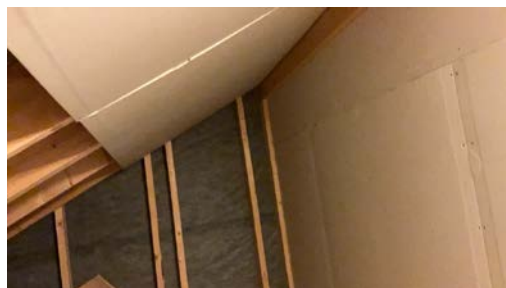
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre for garasjetak. Duk i undertak.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2013 og 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

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

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder. Fagmessig tetting mellom vindu og vegg må utføres. Utett overgang mellom vindu og mur kan føre til unødig fukt og fuktskader.



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Garasje leddport med el-portåpner.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører - 3

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utgang fra stue. Trekonstruksjon etablert på punkt fundament av betong, trebjelkelag og trespaltegulv. Etablert terrasseplattning ved inngangsparti. Etablert mot grunnforhold.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og malte flater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har blitt pusset opp jevnlig siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

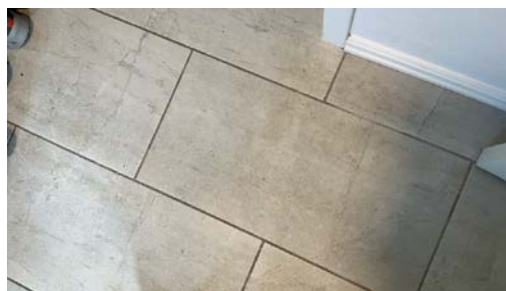
Det er synlig noe svelling på gulv i laminatskjøt på kjøkkenet. Noe bomlyd under fliser i entre og på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales at avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale økes eller etablering av brannhemmende materiale for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko. Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller. Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som multimur. Det er brukt hammer Elektrode for fuktmåling.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

Det ble ikke målt høere fuktverdier i svill med hammerelektrode befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Multimurelementet har økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader, da konstruksjonen består av et betongytte med organisk kjerne. Dersom utvendig drenering og fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan muren absorbere fukt og påføre store skader innvendig. Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden og vurdering av utvendig drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for skader.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

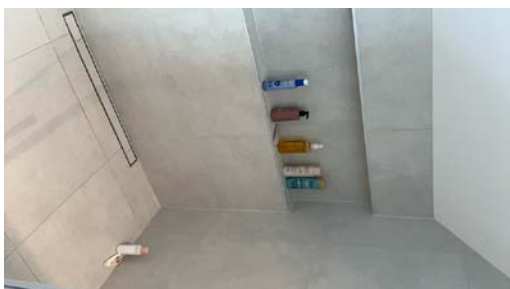
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende dobbelservant og speilskap med belysning. veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran er smurt ned til sluk på påstøpt betong i hovedsluk ved servant. Det er usikkerhet om det er tilfrdsstillende membran i overgang betongulv og ned til klemring med klemt membran mot sluk mdette sluket. Det ble ikke påvist avik for sluk i dusj.

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



Hovedsluk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig sprekk i glass for dusjdør. Sprekk er ikke gjennomgående i glasset.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

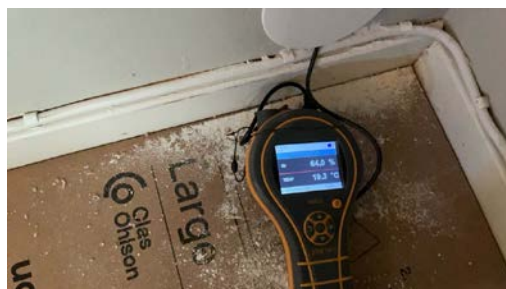
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Rf 64 %.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget micro,stekeovn. Etablert komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte flater på vegger og fliser på gulv med varmekabel. Etablert nyere servant med underskap. Toalettet.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Vannledninger - 3

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i kjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Rør er ikke merket og rør inne i vegg er ikke bygget som lekkasjesikkert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Manglende merking og lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader og forsinket oppdagelse av lekkasjer, noe som kan gi omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen. Tiltak kan være å etablere vannstopper inne i vegg rundt rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

TG 3 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjonsvifte på kaldtloft.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Avtrekket på bad til vifte er tettet etter å ha montert styrt vifte på bad i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Motorenheten på det mekaniske avtrekksanlegget bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen, da boligen ble prosjektert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og våtrom. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe typen luft til luft.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Etablert utvendig markise og screens som solskjerming. Disse er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Bad 2024, varmepumpe, og elbil lader i 2023, samt stedvis nye stikkontakter inne og ute.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Årstall: 1986

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, typen elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett 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.

Tilstandsrapport

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

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1986

Kilde: Eier



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidpunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisikoen knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet rundt radonnivåene i bygget.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/153 m²

Enebolig: Entré, 3 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, Garasje, 2 Trapperom, Bad, 3 Soverom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

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 5 750 000

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

5 750 000

Konklusjon markedsverdi

5 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Råstykkje 9 ,1920 SØRUMSAND 132 m ² 2015 3 sov	31-03-2026	5 700 000	5 500 000		5 500 000	41 667
2 Havrestubben 6 ,1920 SØRUMSAND 147 m ² 1983 5 sov	17-02-2026	6 500 000	6 650 000		6 650 000	36 944
3 Bekkedroga 40 ,1920 SØRUMSAND 117 m ² 1987 4 sov	29-01-2025	5 200 000	5 200 000		5 200 000	34 667
4 Skoleveien 51 ,1920 SØRUMSAND 155 m ² 1971 4 sov	14-01-2026	5 590 000	5 312 400		5 312 400	32 996

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	16 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

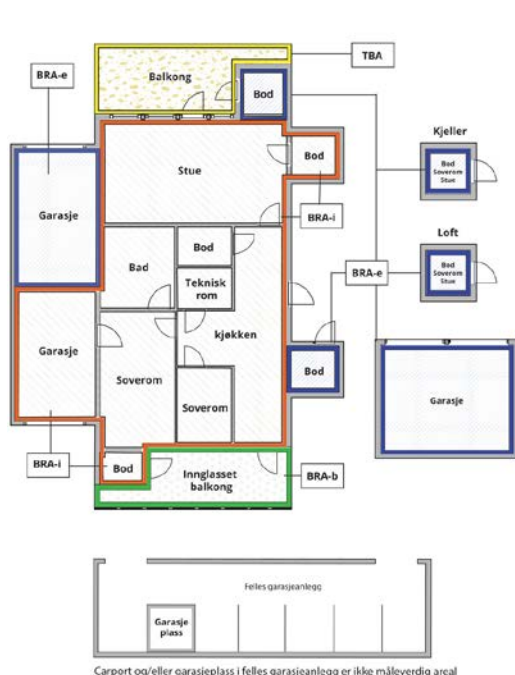
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52	22		74	32
2.Etasje	52			52	
Kjeller	49			49	
SUM	153	22			32
SUM BRA	175				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Renovert bad og elektrisk arbeide, samt ny varmpumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er over 1 meter opp til vindu for godkjent rømning gjennom vindu for rom i kjeller. Dette kan løses ved at det monteres ribbevegg under vindu eller lignende fastmontert møbel til vegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	517		0	370.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langryggen 1

Hjemmelshaver

Moseng Espen Evertsen, Moseng Ida Kristine
Berge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og lekestue. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ida Kristine Berge Moseng

Espen Evertsen Moseng

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langryggen 1

1920 Sørumsand

3205-241/517/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Sprikk i dusjdør på badet nede (dør med sikkerhetsfolie). Ingen betydning utover estetiske hensyn.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: LM Utemiljø

Beskrivelse av arbeidet: Prosjektleder, snekker og mur/flislegging ved renovering av bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: H/S Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker ved renovering av bad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Håkelia service

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger renovering av bad

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Viken Vvs AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler

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

• Ja

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

Alt er nytt

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

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oles snekkertjenester

Beskrivelse av arbeidet: Noen vinduer ble byttet i 2012, 2017 og i 2020. Ny verandadør i 2020.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Kreativ byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Svelling i laminatskjøt på kjøkkenet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Maur i kjeller

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Borte etter bruk av maurkverk

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Utvendig stoppekran sitter fast.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: H/S Ekektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vifte på badet nede

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Scandic markiser

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tomstone

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sørum Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp opplegg til screens og markise. Utestikk på terrasse. Montert to stikkontakter på soverommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: H/S Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakter i kjellerstue.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ASPN Automatikkspesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert elbil-lader

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Bygget garasje i 2012. Av kreativ Byggservice

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Ferdigattest fra 2012.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har egenerklæring og taksrapport fra tidligere salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Fjæren er ødelagt på oppvaskmaskinen

Noen av skyvedørene i garderobe sklir opp, og holdes fast av borrelås for å holdes igjen. Den ene døren lugger litt i sporet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Langryggen 1, 1920 SØRUMSAND

Dato for energimerking

17.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283207

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6806848

Gårdsnummer

241

Bruksnummer

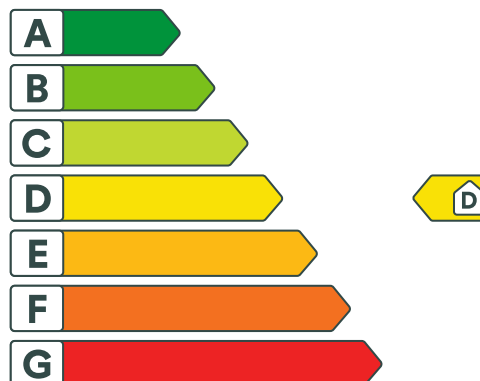
517

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1986

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

185,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

204,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 428 kWh



Sorum kommune
Plan- og utbyggingsseksjonen

Tommy Olsen
Langryggen 1

1920 SØRUMSAND

Deres ref. :
Vår ref. : 008929/03 SIA
Saksbehandler : Sissel Andersen
Arkivkode : 41/517
Arkivsaknr. : 03/03054
Dato : 02.06.2003
Gradering :

**SAK 0142/03. SVAR PÅ MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER -
GNR 41 BNR 517**

TILTAK: innredning av kjellerrom til kjellerstue og innsetting av større vindu
TILTAKETS ADRESSE: Langryggen 1
TILTAKSHAVER: Tommy Olsen

VEDTAK:

I medhold av kommunens delegeringsreglement gitt av kommunestyret den 25.06.96 og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 86a med tilhørende forskrifter godkjennes melding mottatt 08.05.2003 på de vilkår som nevnt under.

Vilkår:

- Bygningsgebyret kr 700,- vil bli ettersendt og må betales innen 30 dager.
- Tiltakshaver er ansvarlig for at alt byggearbeid utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.
- Det forutsettes at naboboligen har vindusløs fasade mot dette bygget, jfr. krav om EI-30-konstruksjon mellom boliger som ligger nærmere hverandre enn 8 meter.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.
- Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig returnere kopi av situasjonskart med bekreftelse på at plassering er foretatt i hht. dette.

Klageadgang:

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

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Ytterligere informasjon vedrørende klageadgang kan fås via kommunens internetsider eller ved direkte henvendelse.

1. SAKSUTREDNING

1.1. Det foreligger ingen nabomerknader.

1.2. Tiltakshaver opplyser at naboboligen ikke har vinduer på fasaden som vender mot hans eiendom.

Postboks 113 Sentralbord: 63 82 53 00 Bankgiro: 1624 09 05004 <http://www.sorum.kommune.no>
1921 Sorumsand Faksnr.: 63 82 64 44 Bankgiro skatt: 7855 05 02266 E-post: postmottak@sorurn.kommune.no
Direkte innvalg: 63 82 53 06 Org.nr.: 942645295 MVA

1.3. Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Sennerud 3 .

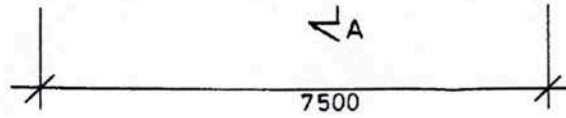
Med hilsen



Sissel Andersen
Overingeniør

Vedlegg 2

PLAN 2. ETASJE

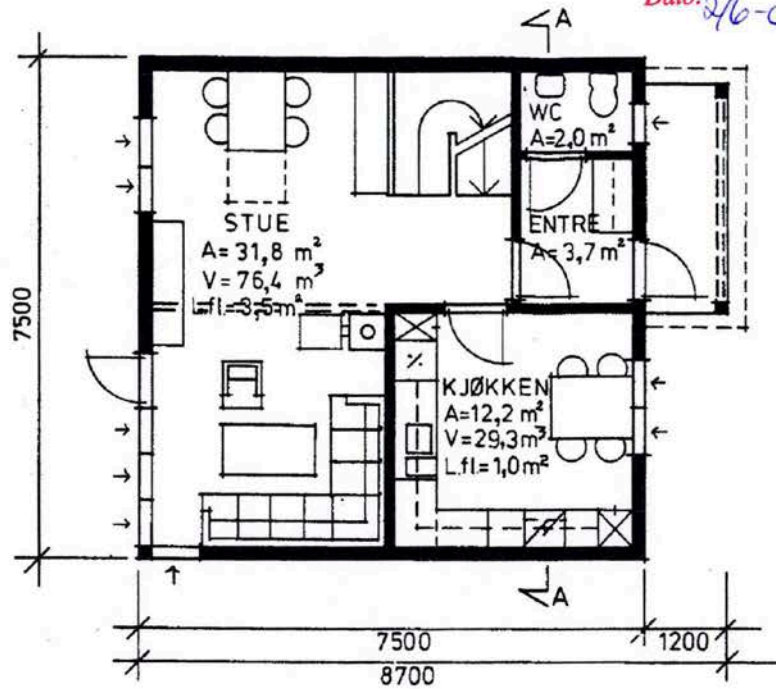


41/517

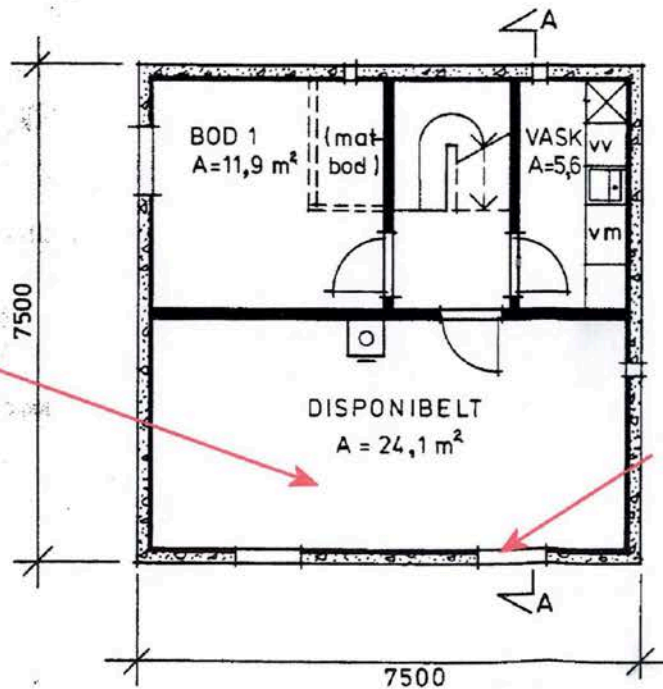
SØRUM KOMMUNE

Saks nr.: 142/03

Dato: 2/6-03



PLAN 1. ETASJE

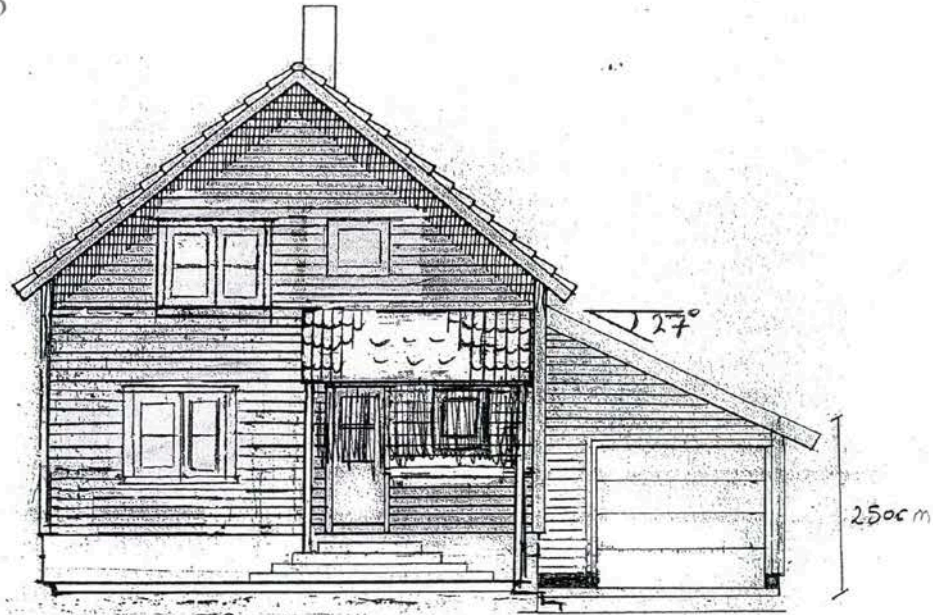


Disponibelt kjellerom som skal innredes til oppholdsrom/kjellerstue

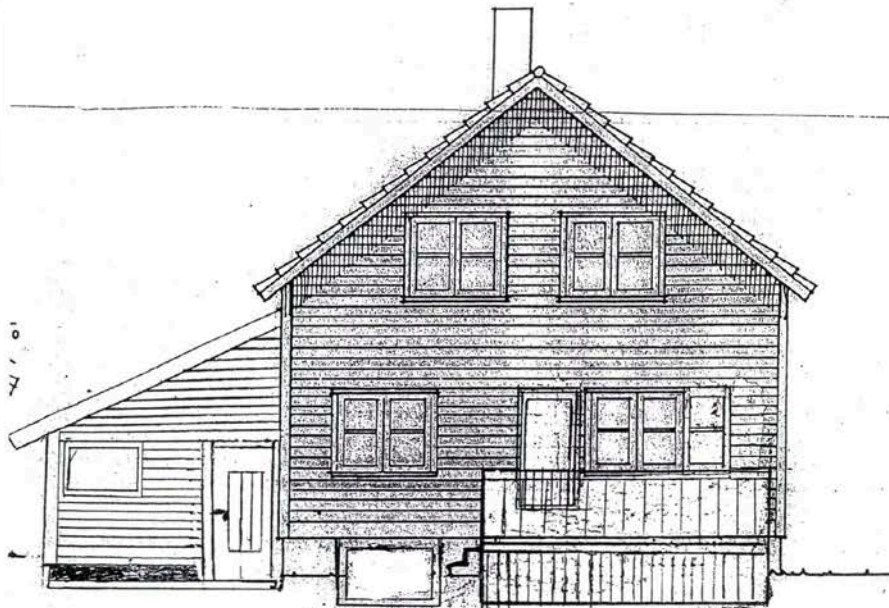
Nytt vindu som er godkjent som rømningsvei

PLAN KJELLER

G.nr. 41 Brn. 517
BOWNY A. ETTE
SKALA 1:100



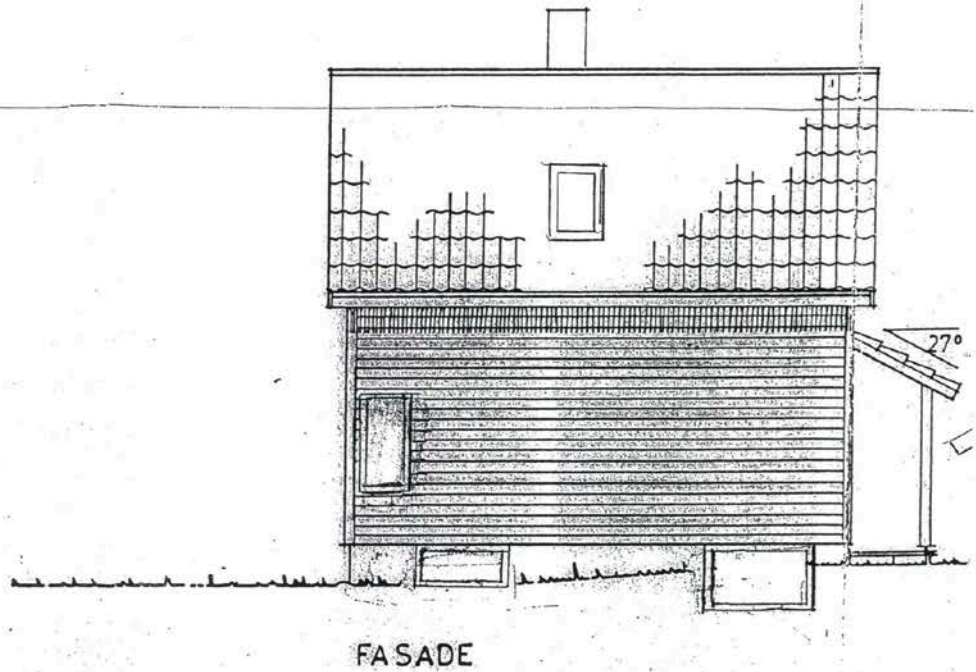
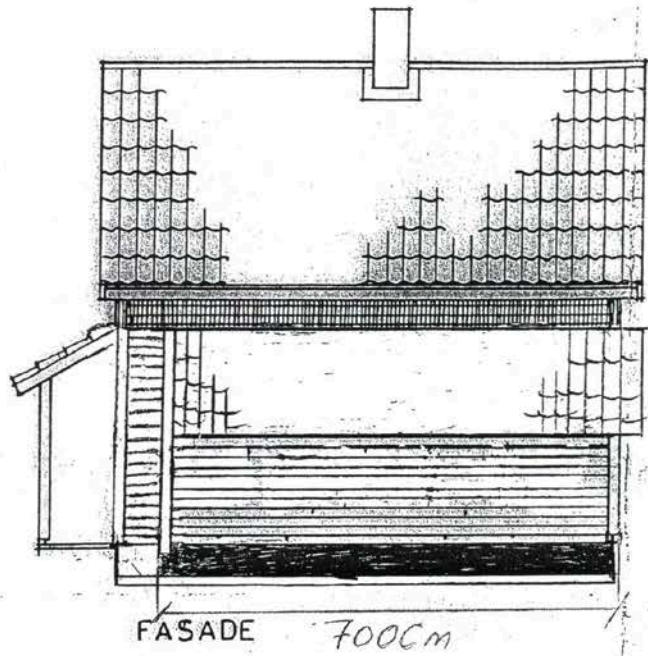
FASADE FRONT



FASADE BAK

NYTT STØRRE
VINDU 100X70

• Gm 41 Bn. S17
BONNY A. ETTE
SKALA 1:100



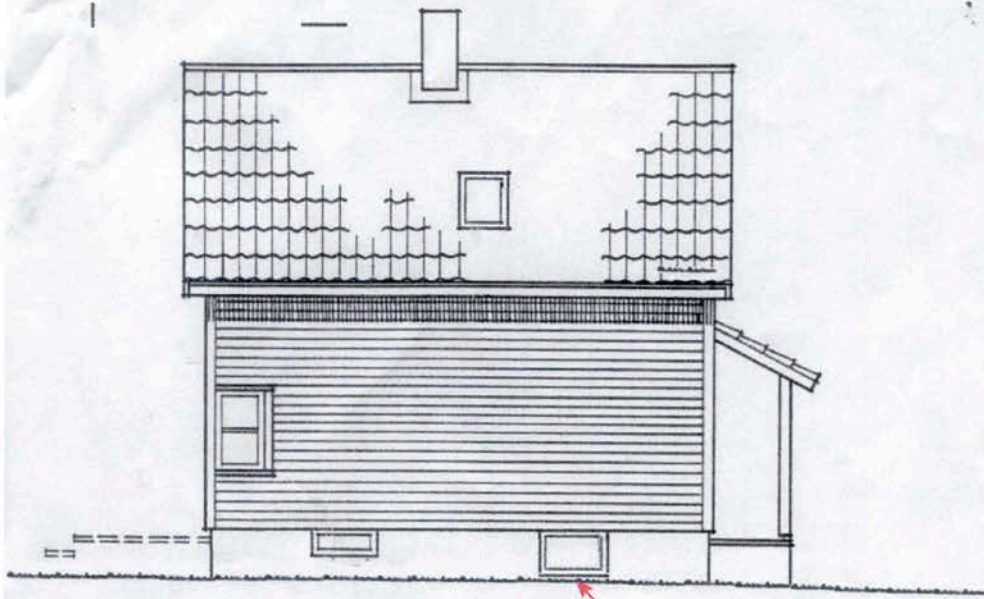
Vedlegg 4

ETTER

Gnr. 41

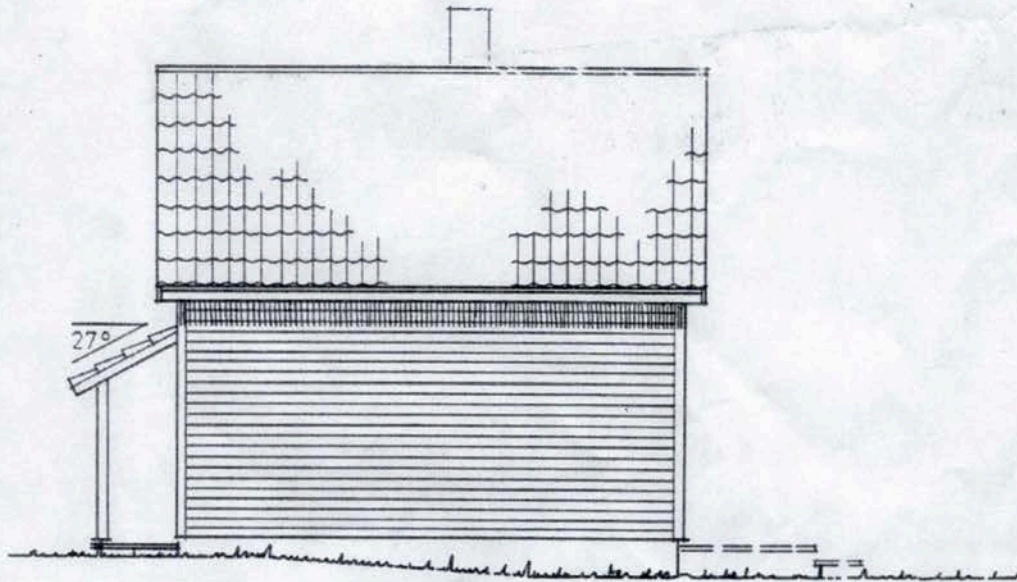
Bnr. 517

371



FASADE MOT

Nytt topphengslet vindu
100x70, orginalt 100x40



FASADE MOT

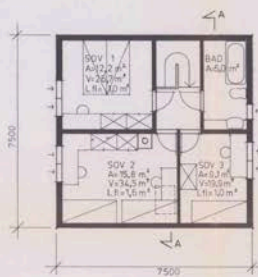
SØRIM KOMMUNE

Saks nr.: 142/03

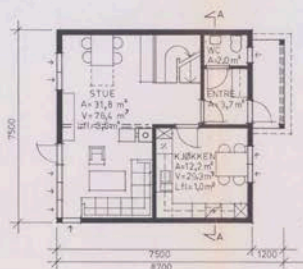
Dato: 2/6-03

	BRA	FAKTOR	BA
1. ETASJE	51,8	1,0	52
2. — " —	51,8	0,7	36
KJELLER	50,4	0,2	10
SIEM	151,0		00

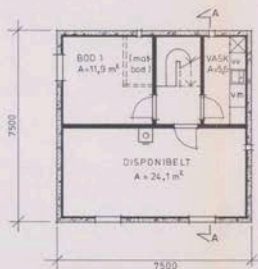
GODKJENT



PLAN 2. ETASJE



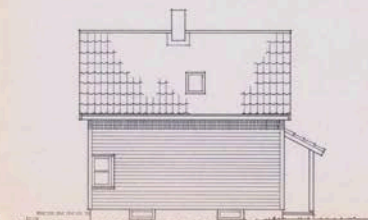
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



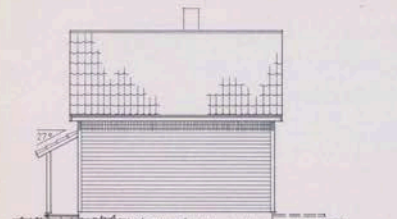
FASADE MOT



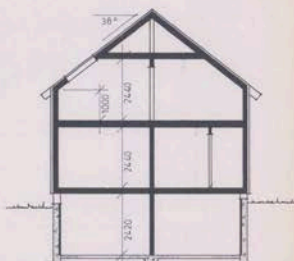
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A - A

	BRA	FAKTOR	BA
1. ETASJE	51,8	1,0	52
2. ———	51,8	0,7	36
KJELLER	50,4	0,2	10
SUM	154,0		98

Godkjent
14.10.1986
Byggesaksforvalter

B	Drøgere i 1. etasje og isolasjon i kjeller tegnet	23.10.85	B.T.
A	Pilorer i kjeller, lyskasse fjernet.	11.10.85	B.T.
rev	endringer (se side 7)		sign
A/S SØRUM TOMTESELSKAP SENNERUD III TOMT 16 A/S SØRUM T.S. 8512		prosjekt	
HUSTYPE B1 + PLANER + SNITT + FASADER		tegnings	TOMT 16. B1 / 01
dato	6.7.1985	skp	B.T.
skala	1:100	ark	A/B



NBB ARKITEKTKONTORET
LITBRUGSGATE 1
TRONDHEIMSVEN 64-66, POSTBOKS 807, ROSELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02 35 75 20

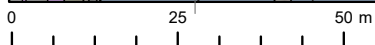
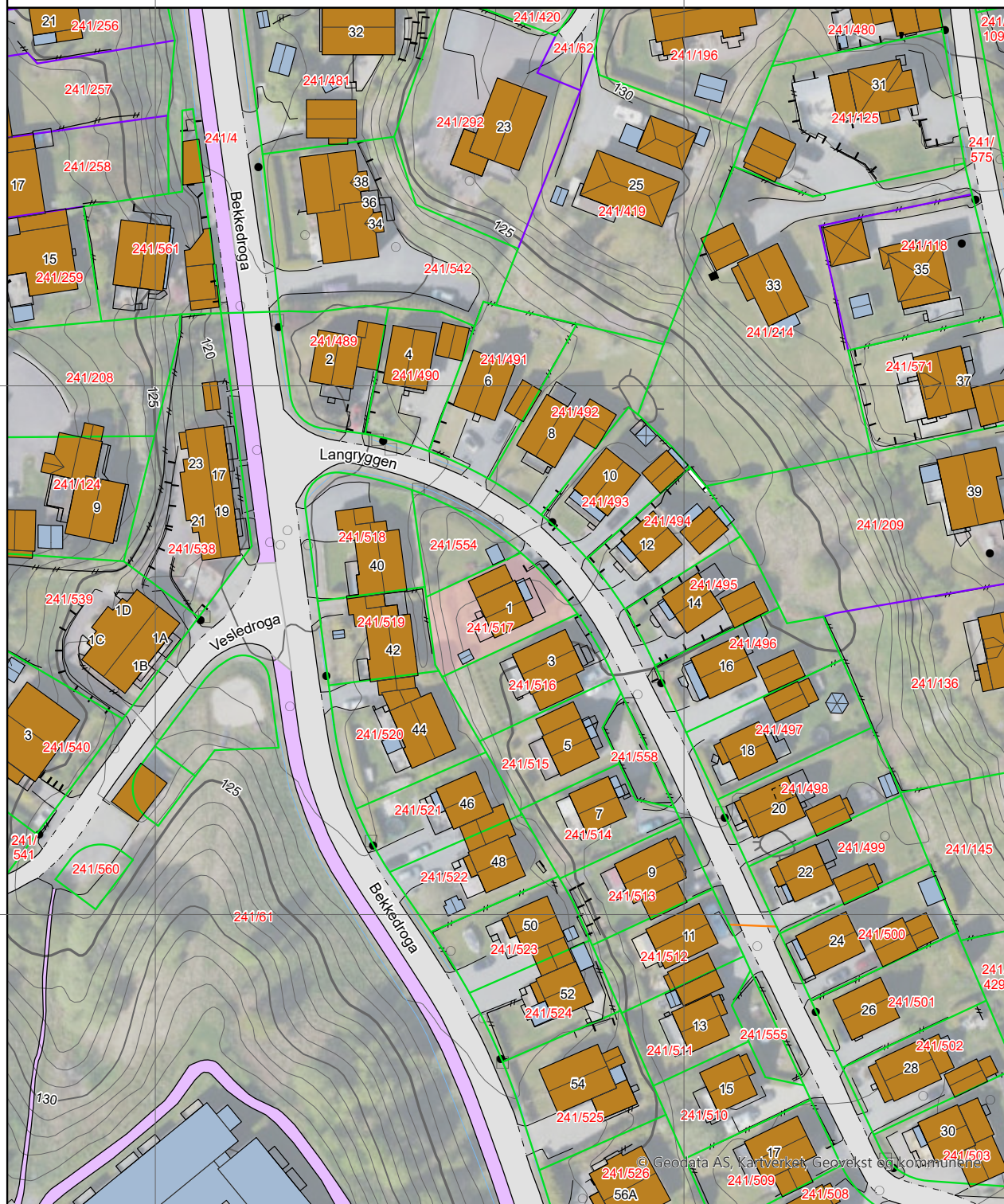
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/241/517/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Tjenesteyting, nåv.

KpHensynssoneOmrade

Kp Sikringszone

KpSamferdselLinje

1125 - Adkomstvei N

Arealformålsgranse



Kommunepanområde

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 14.04.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjerformal.





Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Henrik, Bente, Laila, Elin og Turid
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Sørumsand og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Sørumsand Park.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Langryggen 1 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Sennerud Linje 366	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	8 min 🚶 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	32 min 🚗

Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	8 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	0 min 🚗
🚗 Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	5 min 🚶

«Det er sentralt selv om du ikke bor på en stor plass»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

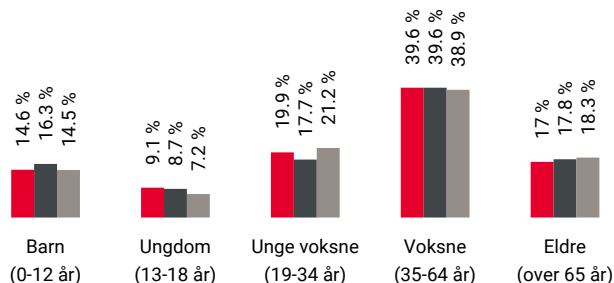
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sennerud	1 240	557
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 🚶 0.7 km
Idrettsparken barnehage (0-5 år) 87 barn	10 min 🚶 0.9 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	12 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	7 min 🚶
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



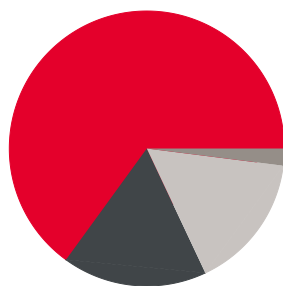
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Trikken ballplass Ballspill	9 min	0.8 km
Sørumsand vgs. Ballbinge Ballspill	9 min	0.8 km
Trento Sørumsand	10 min	
Spenst Sørumsand	12 min	

Boligmasse



■ 65% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 2% blokk
■ 16% annet

«Fint for familier med barn, lite trafikk og koselig.»

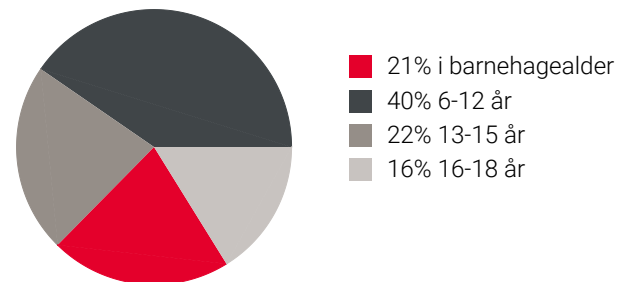
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	11 min
Boots apotek Sørumsand	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

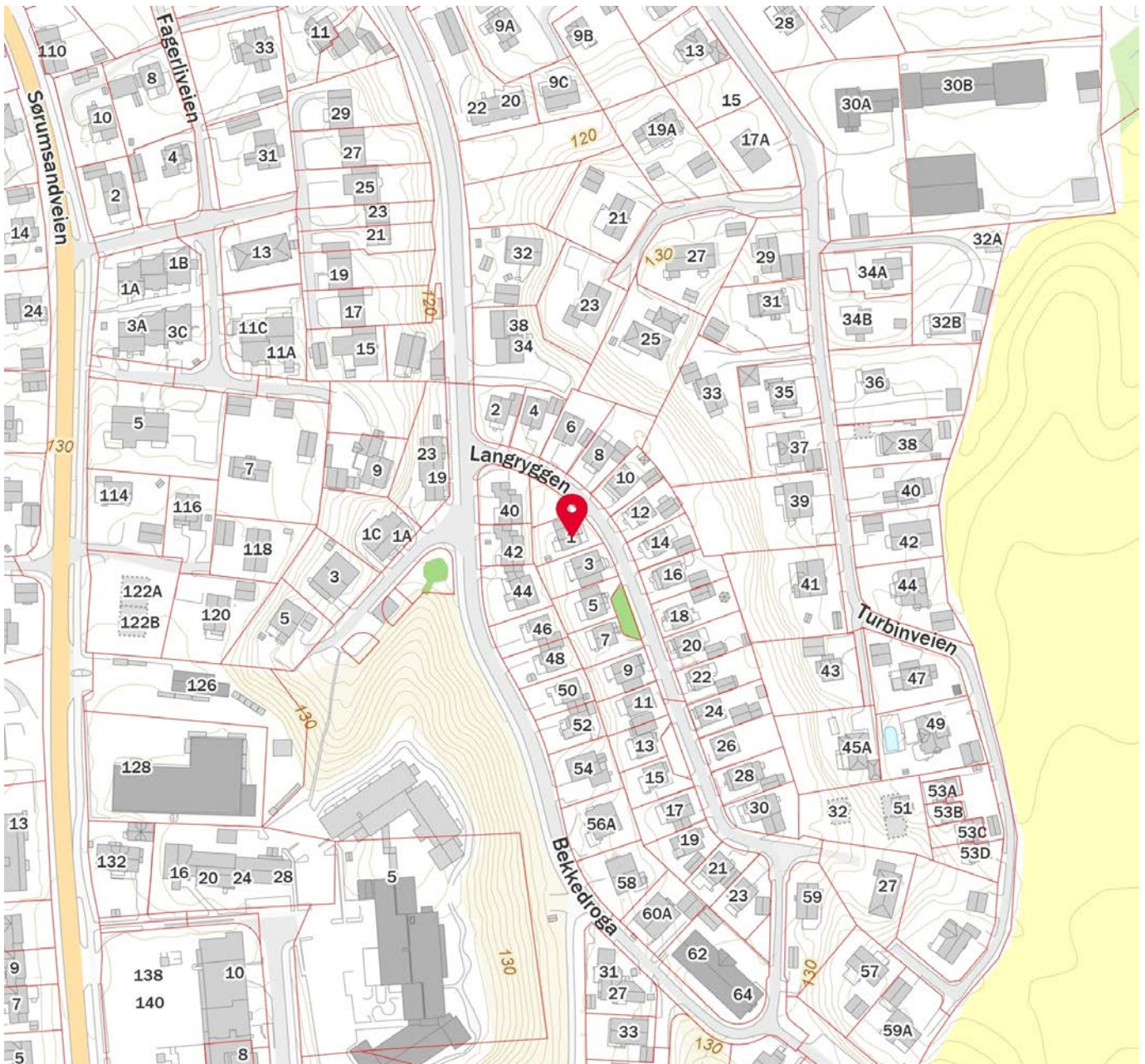
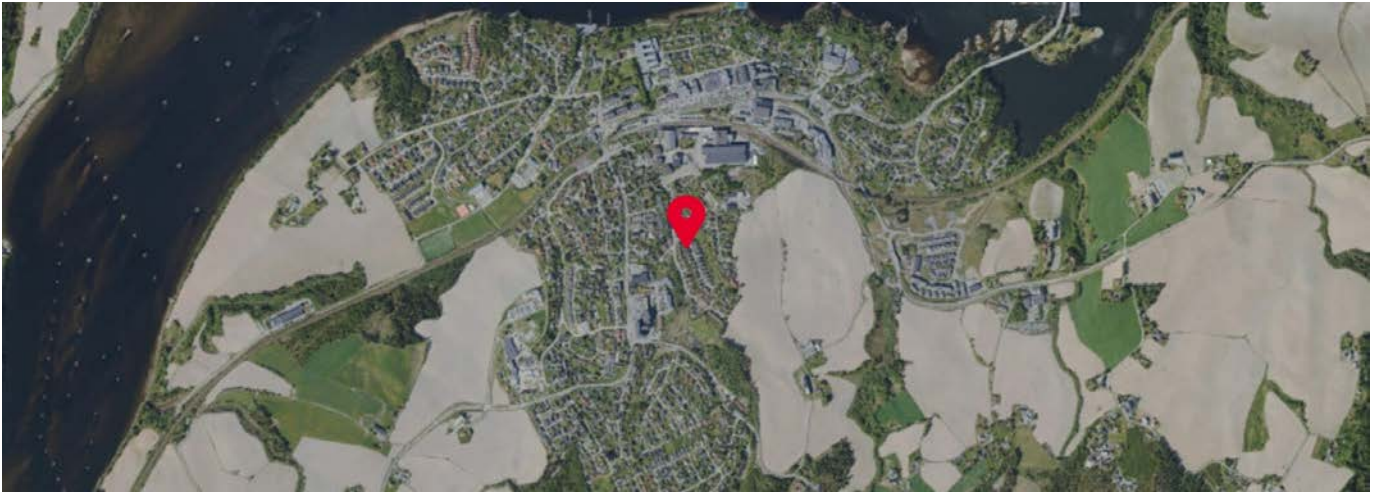


0% 43%

■ Sennerud
■ Sørumsand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langryggen 1
1920 SØRUMSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Espen Skjerme Slorafoss**Oppdragsnummer:****Telefon:** 926 37 136
E-post: ess@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre