

SØRUMSAND

# Bekkedroga 36



Velkommen til  
din nye bolig



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 450 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

87 340,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

3 537 340,-

ETASJE

2

FELLESKOSTNADER

1 200,- pr. mnd

BYGGEÅR

2002

BRA-I/BRA TOTAL

80/80 kvm

ENERGIKLASSE

D

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1121.6 m<sup>2</sup> (eiet)

# Din megler



## Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.

Med bakgrunn som jurist og over sju års erfaring som eiendomsmegler på Romerike, har jeg opparbeidet meg en sterk faglig trygghet og en skarp forståelse for eiendomsfaget. I tillegg til å omsette et høyt antall boliger har jeg også vært en markant megler innen fritidsmarkedet, og har solgt et bemerkelsesverdig antall hytter og fritidseiendommer i populære områder som Trysil, Osen, Hafjell, Kvitfjell, Sjusjøen m.fl. – et tydelig bevis på både kompetanse og markedskunnskap i fritidsmarkedet.

Jeg er kjent for min høye arbeidskapasitet og servicenivå, grundighet og varme engasjement. Jeg setter kundens trygghet og opplevelse i sentrum, og følger tett opp gjennom hele prosessen – fra første vurdering til nøkkelen overleveres ny eier. Min evne til å skape tillit, kombinert med sterk gjennomføringsevne, gjør meg til en megler som både selgere og kjøpere gjerne bruker igjen.

Med meg som megler får du en megler som:

- Har solid juridisk bakgrunn og sterk faglig presisjon
- Yter høy personlig service og tett oppfølging
- Har bred erfaring og gode resultater fra salg av både boliger og fritidseiendommer
- Kjenner markedet på hele Romerike og flere fjell- og hytteområder svært godt
- Alltid jobber målrettet for best mulig resultat for kunden







# Pen og romslig 3-roms selveierleilighet i flermannsbolig med sentral beliggenhet | 2 solrike uteplasser | Parkering

Emera Eiendomsmegling ved Solveig Granlund ønsker  
velkommen til Bekkedroga 36!

Dette er en stor 3-roms selveierleilighet med en gjennomgående  
planløsning i byggets 2.etasje. Fra eiendommen er det kort vei til  
Sørumsand sentrum hvor man bl.a. har nærssenter, skole og  
barnehager, treningsssenter samt tog- og busstasjon.

Leiligheten inneholder en romslig entré, kjøkken og stue i åpen  
løsning, badrom med gulvvarme, to soverom med  
garderobeløsning og en innvendig bod. Veggoverflatene er malt i  
nøytrale og tidsriktige farger og det er lagt laminatgulv i de fleste  
rom. Fra stuen har man utgang til solrik balkong og på fremsiden  
av leiligheten har man en stor veranda. Parkering gjøres på  
sameiets tomt.

Velkommen til visning!















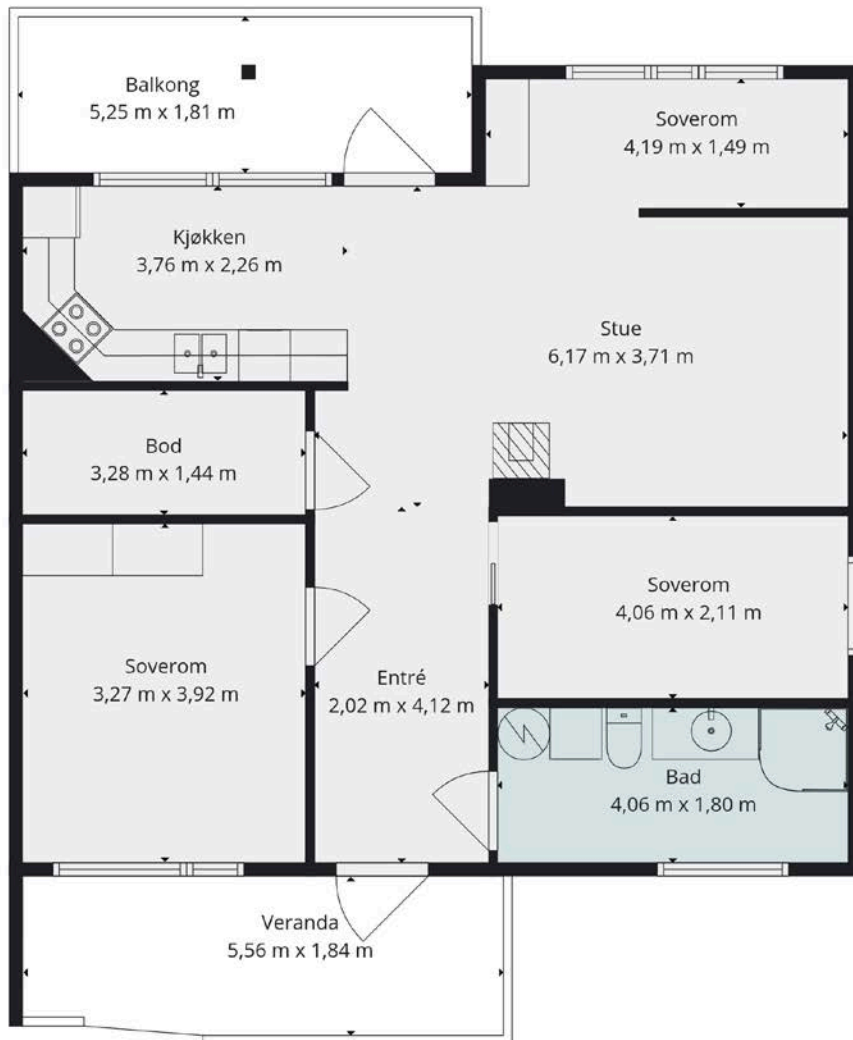






# Plantegning





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

BEKKEDROGA 36

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 450 000

## Omkostning kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

86 250 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
87 340 (Omkostninger totalt)

-----  
3 537 340 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 537 340

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 200,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer snøbrøyting, felles bygningsforsikring og avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

## Kommunale avgifter

Kr 14 706 (2026)

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsgebyr, vann og avløp. Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for

foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover kommunale avgifter vil det påløpe kostnader til bl.a. innboforsikring, tv/internett, strøm, vedlikehold ol. Listen er ikke uttømmende.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 710 164 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 840 657 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til Bekkedroga 36 – en moderne selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et etablert og stadig mer populært boligområde på Sørumsand. Her

bor du sentralt og praktisk, samtidig som du har kort vei til både natur, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Området passer godt for både førstegangskjøpere, pendlere, par og deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag i rolige omgivelser.

Fra boligen er det kort avstand til sentrum av Sørumsand med et godt utvalg av daglige servicetilbud, butikker, caféer, apotek, treningssentre og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og effektiv. Sørumsand har utviklet seg til et attraktivt tettsted med et godt bomiljø og en fin kombinasjon av småbyfølelse og nærhet til større byområder.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig. Det er gangavstand til Sørumsand stasjon med hyppige togavganger mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Reisetiden til Oslo S er om lag 27 minutter, noe som gjør det enkelt å kombinere en roligere hverdag med jobb i byen. I tillegg finnes busstilbud i nærområdet.

Området byr også på svært gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Sørumsand er kjent for nærheten til Glomma og flotte turmuligheter året rundt. Langs elva finner du opparbeidede gangstier, sitteplasser og hyggelige områder for både mosjon og rolige ettermiddagsturer.

For deg som setter pris på aktivitet ute, ligger populære turområder og nærturområder i umiddelbar nærhet. Bingsfossområdet og områdene rundt gir gode muligheter for gåturer, løpeturer og naturopplevelser gjennom alle årstider. I tillegg finnes idrettsanlegg, lysløyper, skiløyper, lekeplasser og flere fritidstilbud i kort avstand fra boligen.

Barnefamilier vil også sette pris på at området har nærhet til barnehager og skoler for alle alderstrinn. Nabolaget beskrives som trygt, familievennlig og med gode kvaliteter både når det gjelder bomiljø, kollektivdekning og tilgang til skog og mark.

## Parkering

Parkering gjøres på sameiets tomt. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 11216 m<sup>2</sup>

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 12.07.2002. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen

som stemmer med dagens bruk.

## Innhold

2.etg: Entré, kjøkken/stue, 2 soverom, bad, bod

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue/  
kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og  
opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor  
boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne  
boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses  
om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har  
gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for  
eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis  
som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en  
tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Rapporten gir en  
teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik.  
Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med  
TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse  
indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan  
medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med  
TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Utvendig > Takteking

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres noe mose på tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Brann-/feiervesen har hatt tilsyn og ønsker ytterligere  
tilkomst til pipe. Opplyses at skal utføres av i regi av  
sameiet ila. sommeren.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og  
beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføring i  
taket. Forholdet var ikke fuktig på befaringsdagen og  
vurderes derfor å være av eldre dato. Videre  
observeres det stor nedbøyning i sutak.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Det er behov for utvendig vedlikehold på enkelte  
vinduer, herunder skraping og maling. Videre er det  
stedvis for liten avstand mellom omramming og  
beslag/vannbrett. Det registreres også kondensskader  
på soveromsvindu.

**Innvendig > Overflater**

Det er avvik:

Det registreres at enkelte kortsjøter i gulvet har for liten overlapp/avstand i forhold til normal leggeanvisning. Det ble ikke observert fraglidning i skjøtene på befaringsdagen.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Innvendig > Pipe og ildsted**

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
VVb er tilkoblet med løst støpsel.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**

Det er påvist skader på innredning.  
Det observeres svelling på undersiden av benkeplaten foran servant.

**Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**

Det er avvik:

Det registreres svelleskader på undersiden av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskinen og søl fra vasken.

HMS

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Taklampe i gang, hovedsoverom og kjøkken medfølger IKKE i salget. Hvitevarer kan evt. medfølge/kjøpes etter avtale med selger.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Rambøll

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet toalett og utskiftning av vannlås.

Vanntrykket er skrudd ned fra 4 bar til 3 bar pga slag i vegg. Dårlig klamret pex rør. Mindre slag med mindre bar.

Byttet ekspansjonskar.

Arbeid utført av Viken VVS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet toalett og utskiftning av vannlås.

Arbeid utført av Viken VVS

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

Svar Ja

Beskrivelse Det har sklidd ned en plate i undertaket på loftet. Sklidd i en skjøl.

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

Svar Ja

Beskrivelse

Det kan være dårlig trekk enkelte dager pga været ute. Må bare luftes litt ekstra før opptenning for å få inn mer luft i leiligheten. Sameiet må installere nye takstiger etter pålegg fra NRBR slik at det blir feid. Dette skal utføres sommer 2026.

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

Svar Ja

Beskrivelse Tapeten har noen ganger sprukket opp i hjørner på vinteren når det blir veldig tørr luft. Trekker seg sammen igjen på sommeren. Har fuget to ytterhjørner på hovedsoverommet for å få det pent igjen.

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

Svar Ja

Beskrivelse Mus på loftet. Vinteren 2025-2026 ble det fanget en mus på loftet. Aldri vært noe problem før. Det har vært veps som har kommet inn på loftet via takutstikk. Har observert og fjernet vepsebol på loftet noen år, men ikke hvert år.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var en lekkasje i taket fra ventilasjonsanlegget i 2018 som ble utbedret av fagfolk på vegne av

forsikringsselskapet. Før nåværende eier flyttet inn.

Byttet ut et ventilasjonsrør grunnet lekkasje i rør og isolasjon,

utført på egeninnsats av faglært i 2024. Isolerte ventilasjonsrør ved takgjennomføring etter oppdaget kondens på

innside av takplate, utført på egeninnsats av faglært i 2024.

Arbeid utført av Haaland klima v/ Geir Bech

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

Svar Ja

Beskrivelse Utført kontroll av det elektriske anlegget fra Elvia september 2025.

Tilleggs kommentar:

Det er observert sporadisk lyd (smell) fra gulvet på badet, hovedsakelig i vinter- og vårperioder. Årsaken er ikke kjent, men nåværende eier har oppfattet dette som normalt for byggets alder.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være

mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:  
Bygningens tak er utført i en enkel saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein, og det er observert et forenklet undertak med sutaksplater samt overliggende sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via loftsluke fra soverom. Ventilasjon av loftet skjer gjennom ventil i gavl samt luftkassetter i gesims. Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert beslag samt stigetrinn til pipe i metall. Bygningens yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk i henhold til byggeskikk fra oppføringsåret. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre, og utvendig er veggene kledd med stående bordkledning av tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er i teak/treverk, og det er malt balkongdør i tre. Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med terrassebord og har rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Terrassen er videre utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise. Det er felles utvendig trapp i tre opp til inngangspartiet.

Innvendige overflater:

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.

Veggoverflater av: Malte slette tapetserte overflater og panel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 15 mm.

Soverom 11 mm.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND

Gnr. 241, bnr. 542, snr. 3

i Lillestrøm kommune.

### Selger

Marthe-Helene Tørhaug

### Sameie

Sameiet Bekkedroga

Organisasjonsnummer: 919038802

Sameiet Bekkedroga 36 er et mindre og oversiktlig eierseksjonssameie bestående av totalt 4 boligseksjoner. Slike mindre sameier kjennetegnes ofte av et rolig og nært bomiljø, hvor beboerne har god oversikt over drift, vedlikehold og fellesområder.

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøknings: Sameiet Bekkedroga 36 har et oversiktlig og ryddig årsregnskap for 2025, med fokus på ordinær drift og vedlikehold av eiendommen. Sameiet hadde en inngående saldo på kr 48 327,81 ved årets start, og mottok totalt kr 41 400 i inntekter fra felleskostnader/husleie gjennom året. De

største kostnadene i 2025 var forsikring på kr 23 733 og snømåking på kr 6 250. I tillegg er det gjennomført mindre vedlikeholdsarbeider som klipping av tujaer, innkjøp av strøsand, materialer til vindskier samt arbeid og leie av lift i forbindelse med utbedringer. Sameiet har også investert i brannalarmer til alle enheter. Totale utgifter for året utgjorde kr 34 959,90.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet en positiv saldo på omtrent kr 54 780, noe som viser at sameiet har opparbeidet seg en buffer til fremtidig drift og vedlikehold. I budsjettet for 2026 foreslås det å øke husleien/felleskostnadene til kr 1 200 per enhet per måned. Bakgrunnen for økningen er blant annet økte forsikringskostnader og pålegg fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen om montering og utbedring av takstige for sikker adkomst til pipene. Sameiet har innhentet pristilbud på arbeidet, og forventede kostnader er anslått til ca. kr 25 000–30 000.

## Energiklasse

D

## Oppvarming

Elektriske panelovner.

Gulvvarme bad.

Vedovn i stue.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanen. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/241/542/3:

26.03.2026 - Dokumentnr: 340153 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS  
Org.nr: 936 357 660

Elektronisk innsendt

19.06.2002 - Dokumentnr: 5036 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

01.01.2020 - Dokumentnr: 84428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:542 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 241773 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:542 Snr:3

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Offentligrettslig pålegg

Sameiet må installere nye takstiger etter pålegg fra NRBR slik at det blir feid. Dette skal utføres sommer 2026.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Sameiet består av fire enheter. Seksjonsbrøken er 1/4 hver av sameiet. Det er ikke laget noen husordensregler eller årsregnskap for sameiet. Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjons bruksenhet, men som gjelder byggene eller det utvendige areal som er tillagt disse seksjonene, må forventes deles mellom seksjonseierne.

Megler har ikke fått oversendt vedtektene og er ikke kjent med innholdet.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne

ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

## Lovanvendelse

### Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 37 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 210,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 56 660,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

Tlf: 951 51 983

## Ansvarlig megler

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler | Partner  
solveig.granlund@emera.no  
Tlf: 951 51 983

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

27.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BEKKEDROGA 36

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260096	
Selger 1 navn	
Marthe-Helene Tørhaug	
Gateadresse	
Bekkedroga 36	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6870772/14

Document reference: 04260096

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MT

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet toalett og utskiftning av vannlås. Vanntrykket er skrudd ned fra 4 bar til 3 bar pga slag i vegg. Dårlig klamret pex rør. Mindre slag med mindre bar. Byttet ekspansjonskar.

Arbeid utført av

Viken VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet toalett og utskiftning av vannlås.

Arbeid utført av

Viken VVS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har sklidd ned en plate i undertaket på loftet. Sklidd i en skjøt.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det kan være dårlig trekk enkelte dager pga været ute. Må bare luftes litt ekstra før opptenning for å få inn mer luft i leiligheten. Sameiet må installere nye takstiger etter pålegg fra NRBR slik at det blir feid. Dette skal utføres sommer 2026.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tapeten har noen ganger sprukket opp i hjørner på vinteren når det blir veldig tørr luft. Trekker seg sammen igjen på sommeren. Har fuget to ytterhjørner på hovedsoverrommet for å få det pent igjen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mus på loftet. Vinteren 2025-2026 ble det fanget en mus på loftet. Aldri vært noe problem før. Det har vært veps som har kommet inn på loftet via takutstikk. Har observert og fjernet vepsebol på loftet noen år, men ikke hvert år.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var en lekkasje i taket fra ventilasjonsanlegget i 2018 som ble utbedret av fagfolk på vegne av forsikringsselskapet. Før nåværende eier flyttet inn. Byttet ut et ventilasjonsrør grunnet lekkasje i rør og isolasjon, utført på egeninnsats av faglært i 2024. Isolerte ventilasjonsrør ved takgjennomføring etter oppdaget kondens på innside av takplate, utført på egeninnsats av faglært i 2024.

Arbeid utført av

Haaland klima v/ Geir Bech

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført kontroll av det elektriske anlegget fra Elvia september 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sameiet må bytte ut takstigen slik at brannforebygger har tilfredsstillende ankomst til hele fyringsanlegget. Vil bli utført sommer 2026.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Det er observert sporadisk lyd (smell) fra gulvet på badet, hovedsakelig i vinter- og vårperioder. Årsaken er ikke kjent, men nåværende eier har oppfattet dette som normalt for byggets alder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Helene Tørhaug	ac537d6194b03d82e3d4f a1874c1fdc2eb624a73	15.05.2026 08:57:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260096

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

# Tilstandsrapport

RAMBOLL



Boligbygg med flere boenheter



Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND



LILLESTRØM kommune

# gnr. 241, bnr. 542, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22713-1013

PropCloud ref nr: SF1805

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Lasse Sandaker



RAMBOLL

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

## Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker  
Uavhengig Takstingeniør  
lasse.sandaker@ramboll.no  
965 12 654

RAMBOLL

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leilighet oppført i 2002, beliggende i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med adkomst via felles trapp fra bakkenivå.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand, alder tatt i betraktning, med normal standard på innredning og overflater.

Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Parkering på felles gruset parkeringsplass tilhørende sameiet.  
Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Rapporten omfatter ikke hele bygningens klimaskjerm, samt innvendige og utvendige fellesområder.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er utført i en enkel saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er tekket med betongtakstein, og det er observert et forenklet undertak med sutakplater samt overliggende sløyfer og lekter. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig via lofts Luke fra soverom. Ventilasjon av loftet skjer gjennom ventil i gavl samt luftekassetter i gesims. Takrenner og nedløp er av metall, og det er montert beslag samt stigetrinn til pipe i metall.

Bygningens yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk i henhold til byggeskikk fra oppføringsåret. Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre, og utvendig er veggene kledd med stående bordkledning av tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er i teak/treverk, og det er malt balkongdør i tre.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført med terrassebord og har rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Terrassen er videre utstyrt med utebelysning, stikkontakt og markise.

Det er felles utvendig trapp i tre opp til inngangspartiet.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.  
Veggoverflater av: Malte slette tapetserte overflater og panel.  
Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue 15 mm.  
Soverom 11 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 241 cm.  
Soverom 242 cm.

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke plassert i gang.

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.  
Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Badet har vinylbelegg på gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk inne i dusjkabinettet.

Toaletet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himling.  
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.  
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 26,9% ved 20,7 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.  
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.  
Kjøkkenet har plass til kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin i benk. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.  
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke montert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), tilførsel i kobber.  
Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.

## Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonsystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad.

Sikringskapp med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 56 Amp, 230 V. Anlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

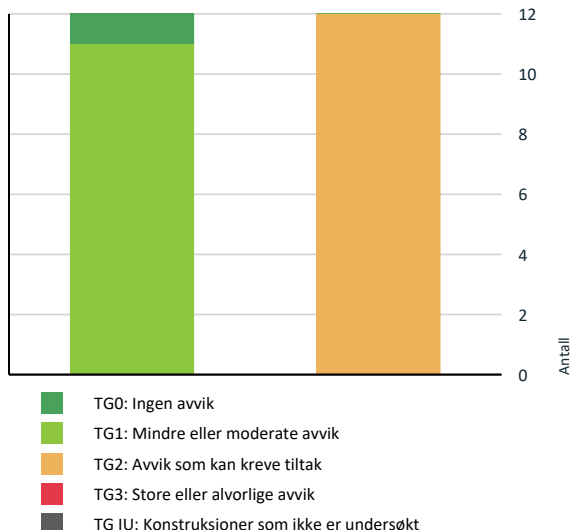
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres noe mose på tekkingen.

#### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Brann-/feiervesen har hatt tilsyn og ønsker ytterligere tilkomst til pipe. Opplyses at skal utføres av i regi av sameiet 1.1. sommeren.

#### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og beslag.

#### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføring i taket. Forholdet var ikke fuktig på befaringsdagen og vurderes derfor å være av eldre dato. Videre observeres det stor nedbøyning i sutak.

#### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er behov for utvendig vedlikehold på enkelte vinduer, herunder skraping og maling. Videre er det stedvis for liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett. Det registreres også kondensskader på soveromsvindu.

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

Det er avvik:

Det registreres at enkelte kortskjøter i gulvet har for liten overlapp/avstand i forhold til normal leggeanvisning. Det ble ikke observert fraglidning i skjøtene på befaringsdagen.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVb er tilkoblet med løst støpsel.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på innredning.

Det observeres svelling på undersiden av benkeplaten foran servant.


### **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svelleskader på undersiden av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskinen og søl fra vasken.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### IG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har yttertakteking av betongtakstein, synlig forenklet undertak med sutakplater og overliggende sløyfer og lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vedlikehold av taket opplyses av nåværende eier å utføres i regi av sameiet.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres noe mose på tekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mosen skånsomt og følge opp taktekingen med jevnlig vedlikehold, slik at vannavrenning og tekingmaterialets tilstand ivaretas best mulig.

Mose kan holde på fukt og bidra til økt belastning på tekingen over tid. Dette kan gi raskere slitasje og økt risiko for svekket levetid dersom forholdet får utvikle seg.

### IG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Brann-/feiervesen har hatt tilsyn og ønsker ytterligere tilkomst til pipe. Opplyses at skal utføres av i regi av sameiet ila. sommeren.

#### Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, i henhold til krav fra brann- og feiervesenet.

Manglende adkomst kan føre til at nødvendig feiing og tilsyn ikke kan gjennomføres, noe som øker risikoen for brann og skader på pipe.

## 102 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.

Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

I de fleste tilfeller faller vedlikeholdsarbeider for bygningens yttervegger inn under sameiet/borettslagets ansvar. Dette bør undersøkes nærmere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring der avstanden er for liten, slik at avrenning og uttørking bedres.

Liten avstand mellom kledning og beslag kan gi ugunstige forhold for avrenning og uttørking, og øker risikoen for fuktbelastning og skadeutvikling i kledningen over tid.



Liten avstand mellom kledning og beslag.

## 102 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra et soverom via en loftslykke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom en ventil i gavlen og luftkassetter i gesimsen. Dette gir luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder rundt gjennomføring i taket. Forholdet var ikke fuktig på befaringdagen og vurderes derfor å være av eldre dato. Videre observeres det stor nedbøying i sutak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre nedbøyningen i sutaksplaten og kontrollere gjennomføringen i taket nærmere, slik at konstruksjonen får en mer robust utførelse mot nedbørspåvirkning. Det bør også følges med på området for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning.

Selv om fuktskjoldene fremstår som tørre på befaringsdagen, viser de at området tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Nedbøyning i sutaksplaten kan i verste fall medføre at vann blåser eller driver inn ved kraftig regnvær, noe som kan føre til oppfukning og skadeutvikling i takkonstruksjonen.



Fuktskjolder i sutak.



Nedbøyning i su-tak/undertaksplate.

## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for utvendig vedlikehold på enkelte vinduer, herunder skraping og maling. Videre er det stedvis for liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett. Det registreres også kondensskader på soveromsvindu.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre nødvendig utvendig vedlikehold av vinduene, herunder skraping, overflatebehandling og lokal utbedring ved behov. Der omrammingene står for tett mot beslag eller vannbrett, bør det vurderes justering slik at avrenning og uttørring bedres. Kondensskadene på soveromsvinduet bør følges opp med kontroll av ventilasjon og inneklime.

Slitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket. For liten avstand mellom omramming og beslag/vannbrett kan gi ugunstige forhold for avrenning og uttørring, med økt risiko for fuktbelastning. Kondensskader på soveromsvinduet indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til skade på karm.



Fukt/kondensskader på vindu.

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak/treverk hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en vestvendt terrasse på omtrent 9 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre. Rekkverkhøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Normalt vedlikehold må påregnes på gulv og rekkverk, dette til informasjon.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Felles utvendig trapp i tre.

Trapp og rekkverk har behov for vedlikehold i form av maling/overflatebehandling. Arbeidet er opplyst å skulle utføres i regi av sameiet i løpet av året.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og belegg.

Veggoverflater av: Malte slette tapetserte overflater og panel.

Himlingsoverflater av: Tak-ess.

Overflater fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

Det må påregnes mindre hull og merker i veggoverflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende. Det kan også forekomme misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. På gulvoverflater vil det normalt kunne forekomme noe slitasje, samt mindre riper, merker og misfarging etter møblement.

Slike forhold er vanlig i en fraflyttet boenhet og vurderes som normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

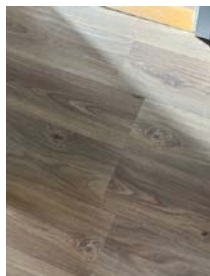
Det registreres at enkelte kortsjøter i gulvet har for liten overlapp/avstand i forhold til normal leggeanvisning. Det ble ikke observert fraglidning i skjøtene på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde gulvet under observasjon og følge med på om det oppstår åpne skjøter eller tegn til bevegelse i gulvet. Ved eventuell utvikling bør de berørte områdene utbedres.

For liten overlapp i kortsjøtene kan over tid medføre fare for at gulvet glir fra hverandre i skjøtene. Selv om dette ikke var registrert på befaringsdagen, innebærer utførelsen en økt risiko for framtidig fraglidning og redusert stabilitet i gulvoverflaten.



For liten avstand på kortsjøter på laminatgulv.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 15 mm.

Soverom 11 mm.

Det ble på tilfeldig steder målt takhøyde i rom:

Stue 241 cm.

Soverom 242 cm.

Ellers noen mindre lokale skjevheter og forskjellige høyder på gulv, normalt for alder og byggemetode.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke plassert i gang.

Nylig tilsyn, ingen anmerkninger fra brann- feiervesen.

#### 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 bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødd eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

## TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 3-speils fyllingsdører.

## Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med varme, flislagte vegger og en himling med tak-ess. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjkabinett er plassert på gulvet i hjørnet.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk inne i dusjkabinettet.

# Tilstandsrapport

Toalettet er gulvmontert. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert i himling.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har tak-essplater.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Eier opplyser om noe periodisk knirk og lyd fra gulvet, særlig vinterstid. Forholdet ble ikke registrert ved befaring.

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, men forholdet kan holdes under observasjon dersom omfanget øker eller oppleves som sjenerende. Periodisk knirk/smell i gulv er ofte knyttet til årstidsvariasjoner, uttørring og naturlige bevegelser i materialene, og vurderes normalt å ha begrenset teknisk betydning.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det observeres svelling på undersiden av benkeplaten foran servant.

## Konsekvens/tiltak

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

Svellingen indikerer fuktpåvirkning i benkeplaten og kan over tid føre til videre materialnedbrytning og redusert levetid.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## ETASJE > BAD

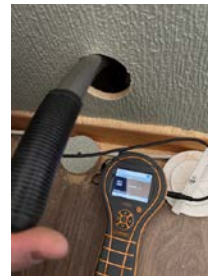
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 26,9% ved 20,7 grader. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom soverom og dusjsone. Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en estetisk og praktisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet har plass til kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin i benk. En vegghengt ventilator bidrar til ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

Lekkasjestopper og komfyrvakt er ikke montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres svelleskader på undersiden av benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskinen og søl fra vasken.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å begrense videre fuktbelastning ved bruk, og å kontrollere om benkeplaten har tilstrekkelig beskyttelse på undersiden og i utsatte overganger. Skadde partier bør utbedres eller skiftes ut ved behov.

Svelleskadene viser at benkeplaten har vært utsatt for fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til videre materialnedbrytning og redusert levetid.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Det registreres noe slag/lyd i vegg ved bruk av vann. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull klamring av rør i vegg. Forholdet bør overvåkes, og utbedring bør vurderes dersom lyden vedvarer eller utvikler seg.

Eier opplyser at vanntrykket er redusert til 3 bar for å begrense lyden ved bruk av vann.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter og vi fte. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Vvb er tilkoblet med løst støpsel.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel. Etter dagens krav anbefales normalt fast elektrisk tilkobling med bryter, selv om dette ikke nødvendigvis har tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjon. Forholdet opplyses til informasjon.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår. Hovedbryter på 56 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Nye stikkontakter og hengt opp lamper i stue. Samsvarserklæring på arbeider opplyses av eier å finnes, men denne er ikke verifisert av boliginspektøren.**

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i normal stand mtp. byggeår.



Kursfortegnelse.



Sikringsskap

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

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom.

## Konsekvens/tiltak

Forholdet opplyses til informasjon, og det anbefales eventuelt å undersøke nærmere hvilke deler av eiendommen som omfattes.

Plassering innenfor et aktsomhetsområde innebærer at eiendommen ligger i et område hvor det kan være potensiell flomfare. Dette betyr ikke nødvendigvis at eiendommen er utsatt for faktisk flomskade, men forholdet gir en økt oppmerksomhet rundt mulig risiko.



NVE aktsomhetskart for flom.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

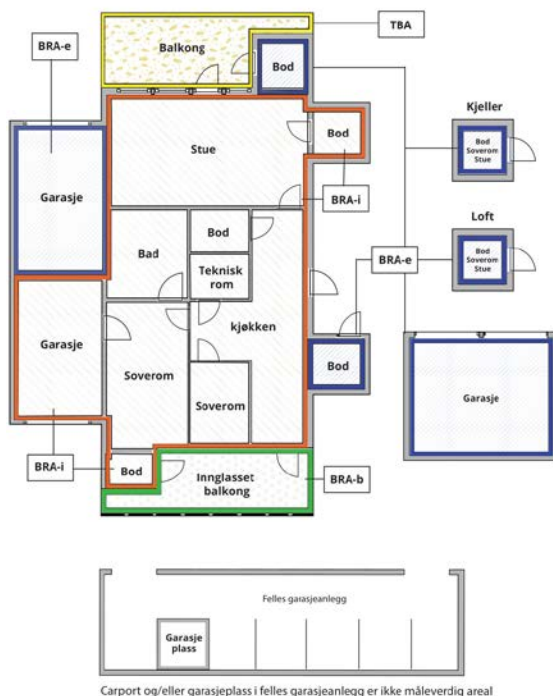
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80			80	10
<b>SUM</b>	<b>80</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Marthe-Helene Tørhaug	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	542		3	1122 m <sup>2</sup>	Kommunekart.com	Ikke relevant

**Adresse**  
Bekkedroga 36

**Hjemmelshaver**  
Tørhaug Marthe-Helene

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sørumsand i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringdatoen.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

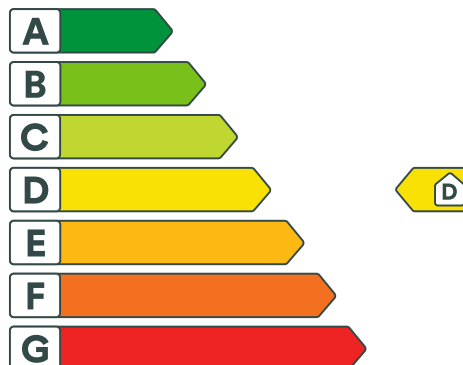
Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeid/oppraderinger som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

## PERSONVERN



Adresse <b>Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND</b>	
Dato for energimerking <b>26.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275540</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>22701673</b>
Gårdsnummer <b>241</b>	Bruksnummer <b>542</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## 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 <b>2002</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## 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  
**167,88 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**184,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 497 kWh**



## Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Bekkedroga 36 - Nabolaget Sennerud - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sørumsand stasjon Linje F1, R14	7 min	0.6 km
Sørumsand stasjon Buss, tog	7 min	0.6 km
Sennerud Linje 366	7 min	0.6 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	17 min	1.5 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	7 min	0.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Verkstedgården - Lillestrøm Komm...	4 min
Sørum Sykehjem - Lillestrøm Komm...	8 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

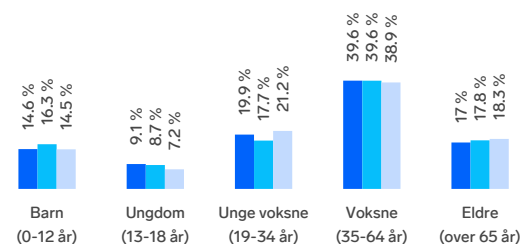
Veldig bra 75/100



## 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	9 min	0.8 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 113 barn	11 min	1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	7 min	
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min	0.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



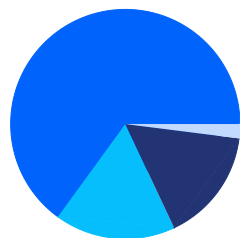
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

Sørumsand vgs. Ballbinge	8 min
Ballspill	0.7 km
Trikken ballplass	9 min
Ballspill	0.8 km
Trento Sørumsand	9 min
Spentst Sørumsand	11 min

## Boligmasse



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

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

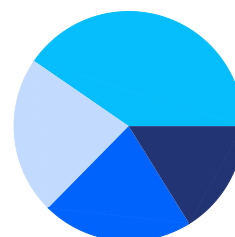
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Fokus Butikksenter	10 min
Boots apotek Sørumsand	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 22% 13-15 år  
■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

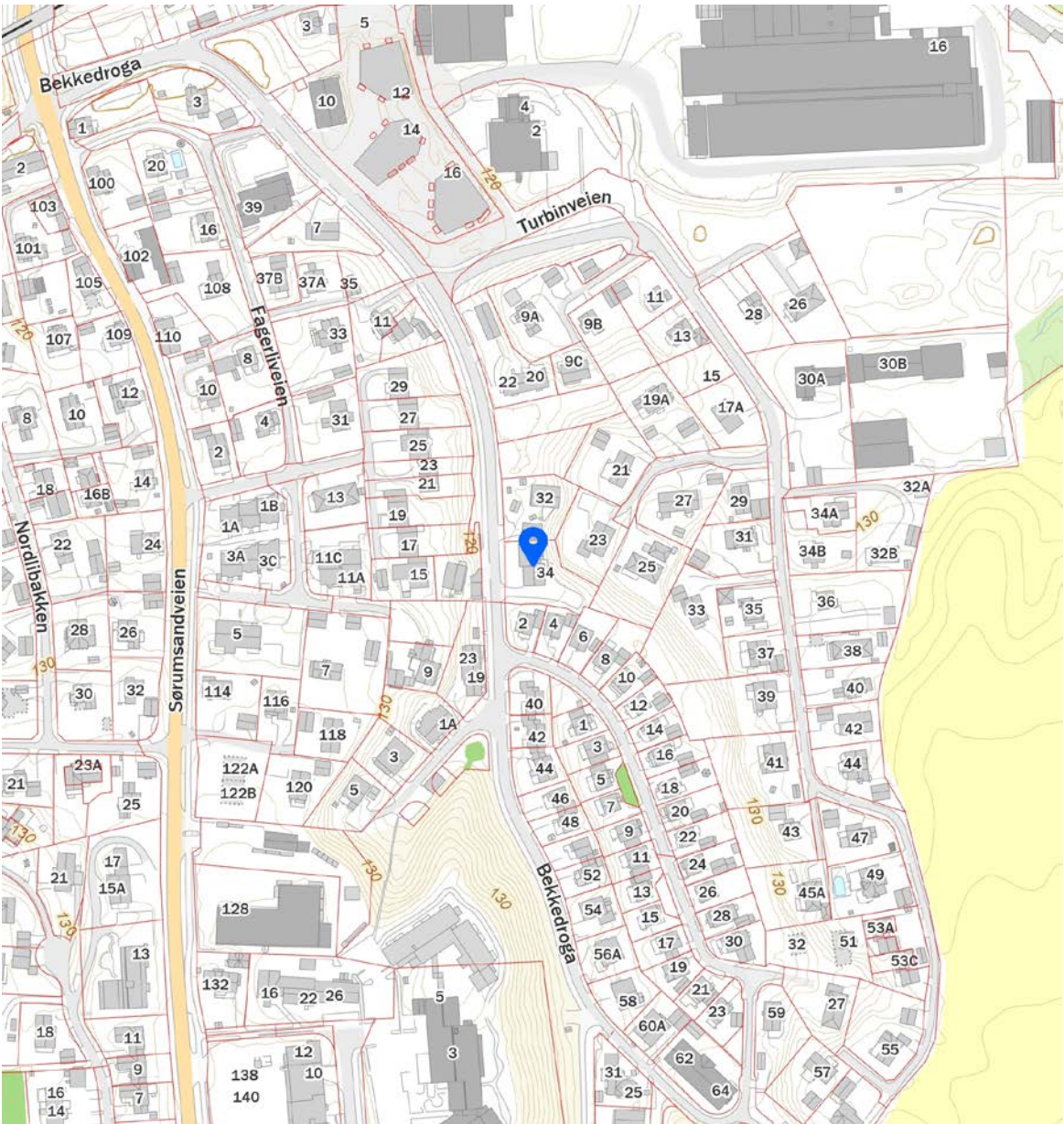
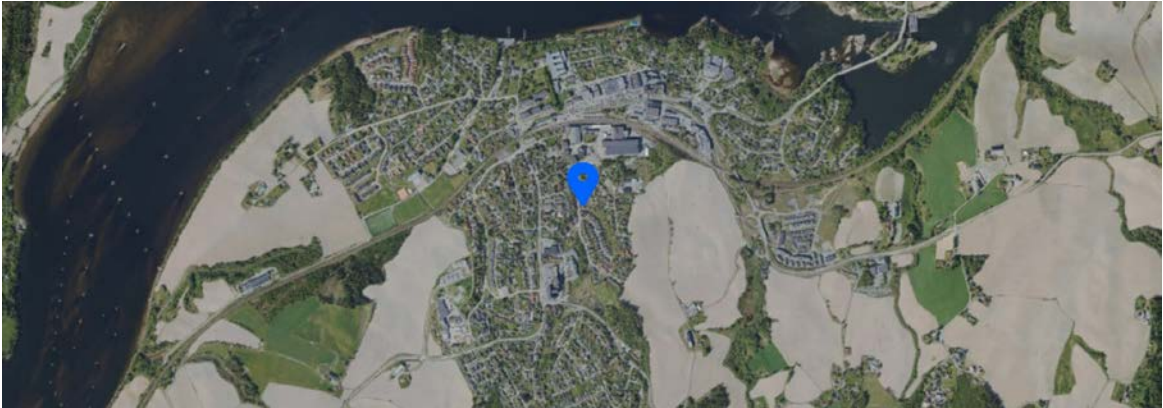
■ Sennerud  
■ Sørumsand  
■ Norge

## 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



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



**Sorum kommune**  
Plan- og utbyggingsseksjonen

Hedalm Boliger AS  
v/Sverre A. Erichsen  
Postboks 34  
1472 FJELLHAMAR

Deres ref. :  
Vår ref. : 009856/02 EAE  
Saksbehandler : Ellen Anita Engerdahl  
Arkivkode : L42  
Arkivsaknr. : 00/01180  
Dato : 12.07.2002  
Gradering : Offentlig

## FERDIGATTEST

Med dette gis ferdigattest for følgende byggearbeid:

**Gnr/ bnr: 41/542** Byggeplassens adresse: **Bekkedroga, 1920 Sørumsand**  
**Byggesaksnr. 296/01** Vedtaks dato: **28.12.2001**  
**Type tiltak: 4-mannsbolig.**  
**Tiltakshaver: Steinar Dramstad** Ansvarlig søker: **Hedalm Boliger AS**


*Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §93). Bruksendring krever særskilt tillatelse (jf pbl §93).*

Merknader: Finplanering av tomta må utføres i løpet av høsten 2002.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette brevet, jfr. Forvaltningslovens kap. 6 og Plan- og bygningslovens §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 h.h.t. forvaltningslovens §18, jfr. §19 har de som er part i saken anledning til å se sakens dokumenter.

Med hilsen

  
Ellen Anita Engerdahl  
Overingeniør

Kopi sendt: *Steinar Dramstad, Høglivegen 24, 1920 Sørumsand*  
Fakturaavdelingen  
*Sorum Brann og redningsvesen.*

Postboks 113  
1921 Sørumsand

Sentralbord: 63 82 53 00  
Faksnr.: 63 82 64 44  
Direkte innvalg: 63 82 53 11

Bankgiro: 1624.09.05004  
Foretaksnr. 942645295 MVA

<http://www.sorum.kommune.no>  
E-post: [postmottak@surum.kommune.no](mailto:postmottak@surum.kommune.no)



# Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillestrøm kommune

<b>Kommunenr.</b>	3205	<b>Gårdsnr.</b>	241	<b>Bruksnr.</b>	542	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Bekkedroga 36, 1920 SØRUMSAND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 723,77 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	4 217,52 kr
Vann	3 457,70 kr
<b>Sum</b>	<b>12 954,95 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restavfall 240 liter	25%	2 stk	7507.50	1/4	0 %	3 753,75 kr	938,44 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	156,24 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	30 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	1 187,63 kr	1 187,63 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	30 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	1 713,00 kr	1 713,00 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-27.5 m <sup>3</sup>	39.59	1/1	0 %	-1 088,66 kr	-1 088,63 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-27.5 m <sup>3</sup>	57.10	1/1	0 %	-1 570,25 kr	-1 570,28 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	295,73 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	416,24 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto vanngebyr	15%	59 m <sup>3</sup>	43.69	1/1	0 %	2 577,62 kr	644,39 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	59 m <sup>3</sup>	75.21	1/1	0 %	4 437,39 kr	1 109,35 kr
Målt forbruk vann	15%	30 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	1 092,62 kr	1 092,62 kr
Målt forbruk avløp	15%	30 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	1 575,96 kr	1 575,96 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-27.5 m <sup>3</sup>	36.42	1/1	0 %	-1 001,57 kr	-1 001,53 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-27.5 m <sup>3</sup>	52.53	1/1	0 %	-1 444,63 kr	-1 444,65 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 705,86 kr</b>	<b>4 024,51 kr</b>

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmålere: <https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler>.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

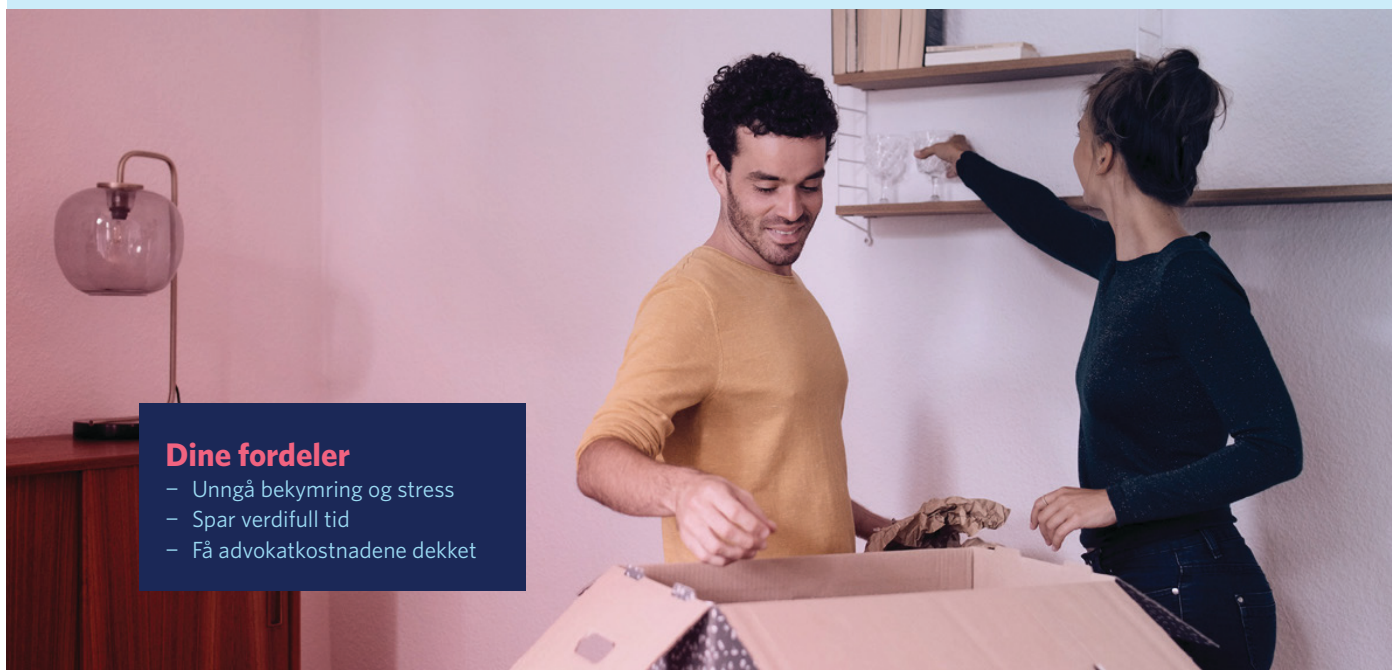
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)

# 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.

# Budskjema



Solveig Granlund  
solveig.granlund@emera.no  
951 51 983

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING