Nabolagsprofil

Snekkerveien 1 - Nabolaget Vestby/Kuskerud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nedre Valsringen Linje 365	2 min 0.2 km
Sørumsand stasjon Buss, tog	20 min 1.8 km
Sørumsand stasjon Linje F1, R14	3 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Sørum skole (1-7 kl.) 170 elever, 10 klasser	3 min 3.2 km
Sørumsand skole (1-7 kl.) 539 elever, 27 klasser	5 min 2.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	3 min 2 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	15 min 16.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bingsfoss Ungdomsskole - Lillestrøm...	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

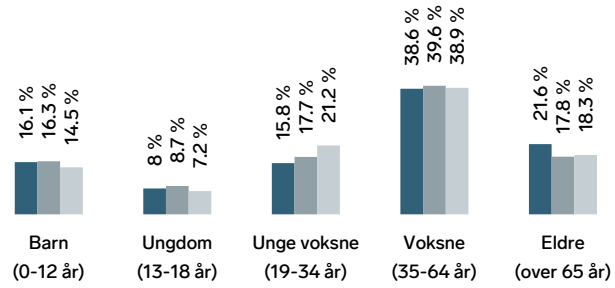
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sennerud Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 3.2 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 3 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørumsand	19 min
Kiwi Sørumsand	21 min

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 naboene 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 97/100

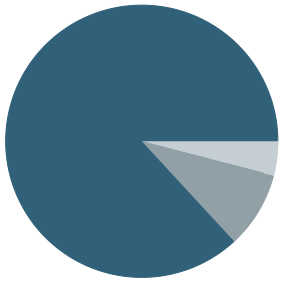
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Valsgrenda ballplass Ballspill	3 min 0.3 km
Fyn vel - ballplass - Sørumsand Ballspill	15 min 1.3 km
Spenst Sørumsand	19 min
Trento Sørumsand	22 min

Boligmasse

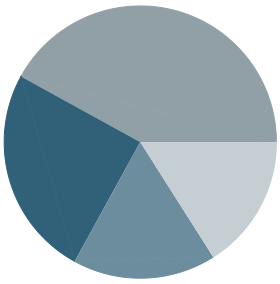


- 86% enebolig
- 9% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

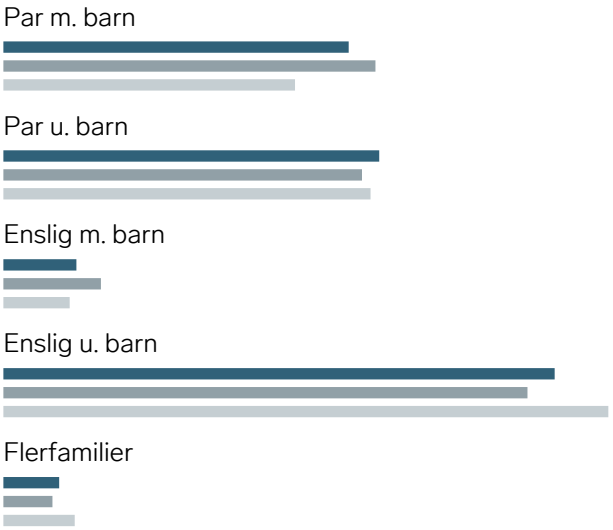
Fokus Butikksenter	21 min
Vitusapotek Sørumsand	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

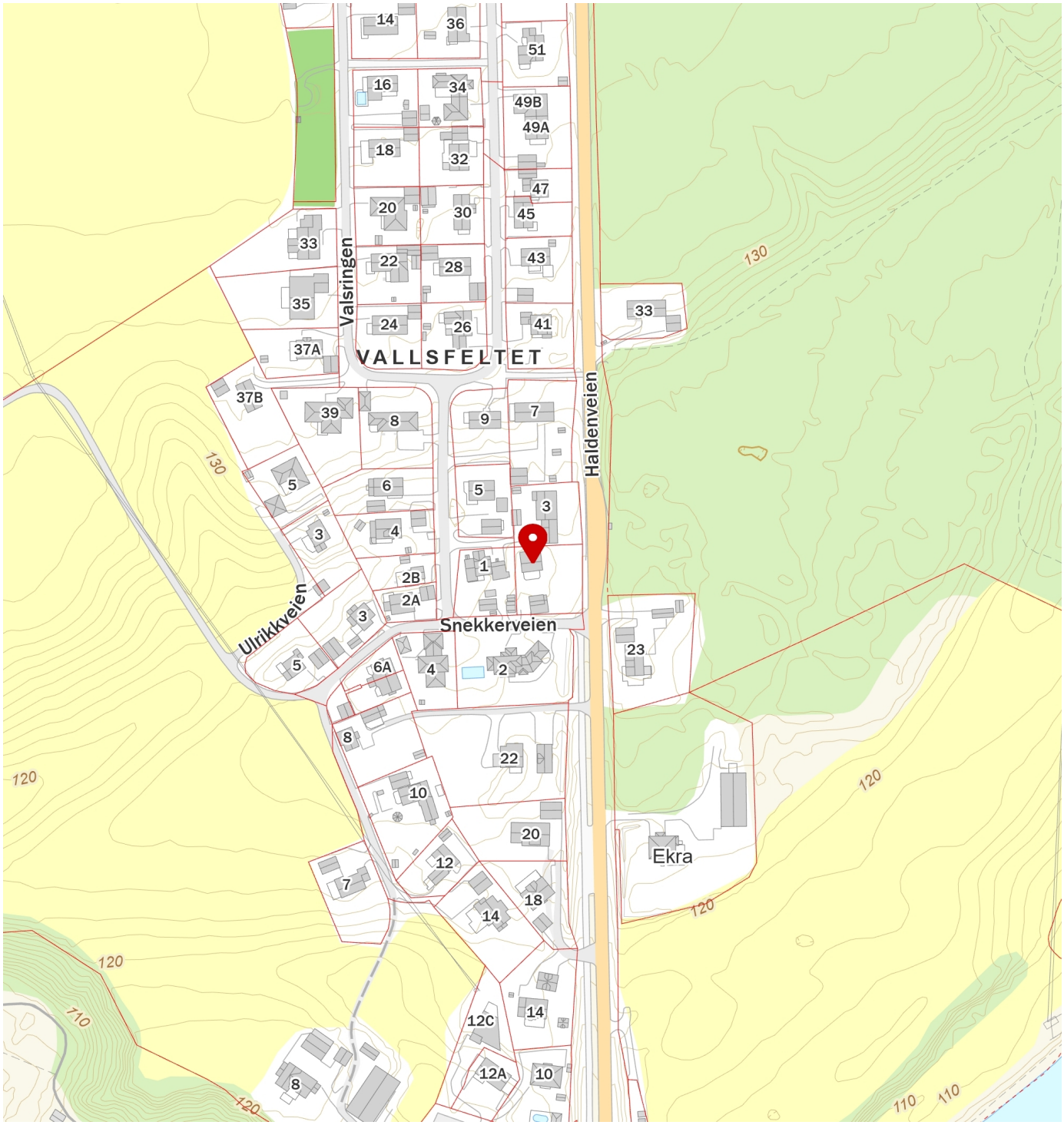


Sivilstand

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

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





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

Egenerklæring

Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Snekkerveien 1	Snekkerveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

10.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn i februar 2025 og har bodd i boligen siden. Har flyttet midlertidig ut mens boligen er stylet for salg. Kjelleren er leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 2998113

Informasjon om selger

Selger

Bjørland, Christoffer

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammel lekkasje på badet før selger overtok i 2024. Badet ble revet og fuktskadet bjelkelag byttet. Alle bad er totalrenovert 2025-2026, se utført arbeid.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

To bad i 1. etasje totalrenovert: sveisemembran på gulv (Protan G1,5, mars 2025) og smøremembran på våtromsplater på vegg (Mira 4400 Multicoat), lagt av Moen Membran. Nye rør og sluk (Joti) montert av Rørlegger Øst AS.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moen Membran, Rørlegger Øst AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flislegging utført av eier, som er håndverker.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad i kjeller: nye rør og sluk (Joti) montert av Rørlegger Øst AS i 2025, kontrollskjema datert 11.04.2025.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad i kjeller lagt av eier, som er håndverker: smøremembran med duk på gulv, smøremembran på våtromsplater på vegg og flislegging. Egenkontroll foreligger.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taket ettergått for skader i august 2026, ingen skader funnet. Takstein vasket, børstet for mose og malt med Taksit.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Marcu Konstruct & Transport

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye vinduer og inngangsdør montert 2024-2026 av eier, som er håndverker.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny kledning på østfasaden 2026. Utvendig maling 2024 og 2026. Utført av eier, som er håndverker.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjellervinduer utvidet med lysgraver 2025-2026, og ett vindu gjort om til dør med nedgravd utvendig trapp. Utført av eier, som er håndverker.

Endringene tas med i søknaden om bruksendring.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kaldloft: isolert i himlingen mot loftet, med dampsperre. Utført av eier, som er håndverker.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2026

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny garasje 2026, BYA 49,5 m² og BRA 43 m², søknadsfri og meldt kommunen 20.10.2026. Gammel garasje med bod og carport revet, rivingen tas med i søknaden om bruksendring. Utført av eier, som er håndverker.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2026

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny garasjeport til ny garasje (stålport med elektrisk portåpner) levert og montert av XL Bygg Askim 2026. Montering var inkludert i tilbud 90446993.

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

XL Bygg Askim

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Gammel fuktskade med råte i treverk i kjeller ved overtakelse i 2024, etter innvendig vannlekkasje. Revet og nytt montert under rehabiliteringen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering utført 2024-2025 av eier, som er håndverker, under rehabiliteringen.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved sluttkontrollen i 2026 fant TRG Elektro AS enkelte kurser som ikke lot seg identifisere. Enkelte spotter blinker når de dimmes helt opp. Rett Elektro AS er bedt om å utbedre spottene, og begge forholdene utbedres før overtakelse.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt strøminntak 2025: måler montert av Oneco, strømsatt av Laje AS 17.02.2025.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco, Laje AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Graving for strøminntaket utført av eier, som er håndverker.

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rett Elektro AS 2024-2026: skjult anlegg, nytt sikringsskap, spotter, stikk, varmekabler på bad og varmefolie i kjeller. Samsvarserklæring 20.04.2026 og fakturaer foreligger.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

TRG Elektro AS sept.-okt. 2026: resterende el-arbeid i bolig og garasje, elbillader, avtrekksvifter på bad og kjøkkenventilator i kjeller. Sluttkontroll med målinger 16.09-01.10.2026. Samsvarserklæring, rapport fra sluttkontroll og kursfortegnelser foreligger. TRG sin erklæring gjelder eget arbeid og de delene av eksisterende anlegg de har kontrollert og målt.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TRG Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var to gamle lekkasjer da selger overtok i 2024, en på badet og en på kjøkkenet. Både badet og kjøkkenet ble revet, og bjelkelag og andre deler med fuktskader ble byttet. Vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør til bad og kjøkken i 1. etasje og kjeller er fornyet 2025-2026 av Rørlegger Øst AS.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør-i-rør-anlegg (Høiax) og nye avløpsrør til bad og kjøkken i 1. etasje og kjeller, 2025-2026. Ny varmtvannsbereder (ca. 300 l) montert 2025. Kontrollskjemaer for bad og kjøkken foreligger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Nedgravd oljetank under tilbygget, kan ikke fjernes. Tømt, rengjort og tatt ut av drift 19.11.2024 av godkjent firma (Arnkværn Miljø og Renovasjon Oslo AS). Påfyllings- og lufterør fjernet. Gassfrisertifikat foreligger. Firmaet som utførte arbeidet, har opplyst at tømmingen er meldt til kommunen.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler på bad og varmefolie i kjeller, lagt av Rett Elektro AS 2024-2026. Nye avtrekksvifter på bad og kjøkkenventilator i kjeller, montert av TRG Elektro AS 2026. Samsvarserklæringer foreligger.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS, TRG Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i treverk i kjeller etter gammel fuktskade fra innvendig vannlekkasje, før selger overtok i 2024. Revet og erstattet under rehabiliteringen. Takstmannen har registrert mørke misfarginger på undertaket som kan være svertesopp, og anbefaler bedre lufting av takkonstruksjonen, se tilstandsrapporten.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjelleren er innredet med to rom, kjøkken/stue og bad. Den er en del av boligen med intern trapp og er ikke en egen boenhet. Rommene er registrert som tilleggsdel og er ikke godkjent for varig opphold. Selger sendte nabovarsel 20.10.2026 og sender deretter søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel til Lillestrøm kommune. Søknaden omfatter også de utvidede kjellervinduene, døren med nedgravd trapp, riving av den gamle garasjen og en bod i 1. etasje som tidligere eier tok inn i badet. Den gamle garasjen med bod og carport ble revet uten at riving var søkt på forhånd, og rivingen søkes godkjent i ettertid. Selger fullfører søknaden og dekker søknadsgebyret, men kan ikke garantere utfall eller tidspunkt for vedtak. Takhøyden er målt til 2,05-2,11 m. Ny garasje er søknadsfri og meldt kommunen 20.10.2026.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør og sluk til bad og kjøkken i kjeller: Rørlegger Øst AS. El-anlegg og varmefolie: Rett Elektro AS, sluttkontroll og avtrekk: TRG Elektro AS.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Øst AS, Rett Elektro AS, TRG Elektro AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjeller innredet 2025-2026 med to rom, kjøkken/stue og bad av eier, som er håndverker: radonsperre lagt før støp av nytt gulv, nye gulv, vegger og isolasjon, membran og flis på bad, nytt kjøkken. Egenkontroll for badet foreligger. Kjelleren er tilleggsdel, bruksendring søkes.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Korttidsmåling over 24 timer 20.-21.10.2026 med digital måler (Corentium Home 2) i stue/kjøkken i kjeller: 21 Bq/m³. Radonsperre ble lagt av eier før støp av nytt kjellergulv.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen ligger under reguleringsplan 0226_012 med byggeforbudsbelte mot Haldenveien, og under reguleringsplan 0226_069 for gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Den delen av tomta som grenser til Haldenveien, er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Kommunen har opplyst at fradeling vil være svært vanskelig (brev 13.11.2024, ref. HENV-24/01806-3). Det er tinglyst en bestemmelse om veg (1953/2767). Selger sendte nabovarsel 20.10.2026 om bruksendring av kjelleren og riving av gammel garasje. Kjelleren er utleid på en tidsubestemt kontrakt. Selger og leietakerne har avtalt at leietakerne flytter ut ved salg. Kjelleren leveres ledig ved overtakelse, med mindre kjøper ønsker å overta leieforholdet. Tidligere eier tok en bod i 1. etasje, godkjent som tilleggsdel i 1971, inn i badet, utfører ukjent. Byggesaksarkivet viser tilbygg, fasadeendring og garasjer fra 1965 til 1993.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Utført av eier, som er håndverker: membran og flis på bad i kjeller (2026), flislegging på badene i 1. etasje, drenering, radonsperre og nytt støpt kjellergulv, samt utvidede kjellervinduer med lysgraver og nedgravd utvendig trapp. Se våtrom, tak/fasade, kjeller og planer. Egenkontroll for kjellerbadet og bilder fra dreneringen foreligger.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er rehabilitert 2024-2026. Eier er håndverker og har utført mesteparten selv. Terrassen er byttet ut i 2026 på samme sted som den gamle, med ny platting nedenfor, utført av eier. I 1. etasje har selger delt badet i to, flyttet kjøkkenet og fjernet en vegg. Vindus- og døråpningene i 1. og 2. etasje har samme plassering og størrelse som før. Pipen er ikke i bruk. Den utvendige delen av pipen over tak ble rengjort og malt i 2026. Tilstandsrapporten fra Blom & Möller Takst (2026) oppgir BRA-i 165 m² og sum BRA 208 m² inkl. garasje (BRA 43 m²). Tidligere er 168 m² oppgitt i e-takst 2024 og 2025 og i kjøpekontrakt 2024. Selger viser til tilstandsrapporten for avvik og HMS-merknader takstmannen har registrert,

blant annet taktekking eldre enn 18 år, mulig svertesopp på undertaket, liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, manglende musetetting, kullfilterventilator uten avtrekk ut på kjøkkenet i 1. etasje, manglende rekkverk rundt den nedgravde inngangen til kjelleren og at radonsperren ikke er dokumentert utover eiers opplysning. Hulltaking ble ikke utført på badene i 1. etasje, fordi eneste mulige plassering var midt i gangen, der hullet ville vært godt synlig i ettertid. Energiattest 10.10.2026. Dokumentasjon fra Moen Membran, Rørlegger Øst AS, Rett Elektro AS, TRG Elektro AS, Arnkværn Miljø og Renovasjon Oslo AS (gassfrisertifikat), Marcu Konstruct & Transport (faktura), XL Bygg Askim (tilbud) og egenkontroll for kjellerbadet foreligger og kan fås ved forespørsel.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65999232

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christoffer E Bjørland	**2026-10-21**

Identification

bankID Christoffer E Bjørland

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 231, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22799-1000 **Referansenummer:** DY2845

Autorisert foretak: Blom & Möller Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mikkel Bugge Möller **Vår ref:** Mikkel Bugge Möller

TAKST AS
BLOM & MÖLLER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Mikkel Bugge Möller

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@blommoller.no

921 10 989

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Blom & Möller Takst AS
Flisveien 6
1414 TROLLÅSEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Enebolig oppført i 1954, som er omfattende rehabilitert og modernisert i perioden 2024–2026.

Boligen har fått fornyede innvendige overflater, oppgraderte elektriske anlegg og VVS-installasjoner samt rehabiliterte våtrom. Utvendig er boligen malt, deler av trekledningen er skiftet, og det er utført arbeider med drenering og uteområder.

Kjelleren er innredet med oppholdsrom, kjøkken og bad, men dagens bruk er ikke dokumentert godkjent av kommunen.

Boligen fremstår generelt med god standard etter utførte oppgraderinger, men har fortsatt enkelte bygningsdeler fra opprinnelig byggeår. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og forhold som krever oppfølging.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med betongtakstein, undertak av rupanel og bærende loftromstakstoler i tre.
Loftsetasjen er innredet og oppvarmet.
Taksteinen ble ifølge eier rengjort og malt i 2026.
Taket er kun besiktiget fra takfot ved bruk av stige.

Takrenner og nedløp er utført i galvanisert stål.
Vindskier er av malt treverk, og teglsteinsskorsteinen er delvis beslått over tak.

Undersøkelsen av tak, beslag og skjulte konstruksjoner har vært begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med stående trekledning.
Kledningen er skiftet i senere tid, og østfasaden ble ifølge eier fornyet i 2026.

Boligen har vinduer med PVC- og trerammer, med 2- og 3-lags isolerglass.
Vinduene er ifra 2022–2025, mens produksjonsår for kjellervinduene er ukjent.

Ytterdørene har malte overflater og glassfelt. Alder er ukjent.
Balkong-/terrassedør er fra 2024.

Terrassen er oppført i tre i 2026 og består av to nivåer med trapp mellom.
Øvre nivå er understøttet og har rekkverk med stående trespiler.

Eiendommen har fem utvendige trapper, blant annet ved inngangspartier, terrasse, garasje og gangforbindelser.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminatgulv fra 2025 i 1. og 2. etasje og fra 2026 i kjelleren, med elektrisk gulvvarme.
Trapperommet i kjelleren har betonggulv.
Vegger og himlinger består i hovedsak av malte gipsplater, fornyet i 2025.

Etasjeskillene er utført i trekonstruksjoner, stedvis med utskiftede deler fra 2025.
Stikkprøvemessige målinger viser mindre høydeforskjeller på 4–6 mm, uten registrerte avvik.

Det er utført radonmålinger i oktober 2026 uten unormale forhold.
Eier opplyser at radonsperre er montert.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, uten tilknyttede ildsteder.
Pipen er ikke i bruk.

Yttervegger under terreng er av betong, innvendig utforet med stålstendere, isopor-isolasjon og gipsplater.
Hulltaking er utført, men fuktmåling i trevirke var ikke mulig på grunn av konstruksjonens materialbruk.
Det er derimot utført fuktsøk rundt områder ved hulltaking uten fuktindikerende resultater.

Boligen har en L-formet tretrapp med malt overflate og laminat på trinnene.
Innvendige dører er skiftet i 2025–2026 og har glatte, malte overflater.
Døren mellom kjeller og trapperom er merket EI30 og 35 dB.

Det ble ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.

Overflater og konstruksjoner på våtrom er beskrevet under egne punkter i rapporten.

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre bad, ett i kjelleren og to i 1. etasje.
Alle badene er rehabilitert i perioden 2025–2026.

Badene har flislagte gulv og vegger, mosaikkfliser i dusjsoner, dusjløsninger med glassvegger, vegghengte toaletter
med innebygde sisterner og servantinnredninger.
Det er elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekksventilasjon på alle badene.

Bad i kjeller:
Badet er rehabilitert i 2026.
Membranarbeider og flislegging er utført av eier selv.
Det er opplyst om smøremembran på gulv og vegger.

Det foreligger dokumentasjon fra rørlegger og elektriker.
Det foreligger egendokumentasjon for membranarbeidene og veggoppbyggingen utført av eier.

Bad i 1. etasje:
Begge badene er rehabilitert i 2025–2026.
Membranarbeidene er dokumentert utført av Moen Membran, med sveiset banemembran på gulv og smøremembran på vegger.
Flislegging er utført av eier.

Det er fremlagt produktdokumentasjon og utførelsesdokumentasjon for membranene, kontrollskjema fra Rørlegger Øst AS og samsvarserklæringer for elektriske arbeider.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to kjøkken, ett i kjelleren og ett i 1. etasje.

Kjøkken i kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Kjøkkenet har underskap, integrert stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Kjøkken i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, laminatbenkeplate, over- og underskap samt høyskap med integrert stekeovn.
Kjøkkenøy med integrert platetopp og ventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Oppgitte årstall er basert på opplysninger fra eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system, og avløpsrør hovedsakelig av PP-plast.
Vann- og avløpsledningene er ifølge eier fornyet i 2025–2026.
Arbeidene er utført av Rørlegger Øst AS, og det foreligger signerte kontrollskjemaer fra 2025-2026.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom og kjøkken i kjelleren.
Tilluft tilføres via vegg- og vindusventiler.
Soverom og stue/kjøkken har åpningsbare vinduer.

Varmtvannsberederen er på ca. 300 liter, fra 2025, og er plassert i kjellerrom med gulvsluk.
Elektrisk tilkobling med sikkerhetsbryter er dokumentert.

Det elektriske anlegget er omfattende rehabilitert i perioden 2024–2026, med nye sikringsskap, kurser, belysning, stikkontakter og elektrisk gulvvarme. Arbeidene er utført av Rett Elektro AS og TRG Elektro AS.
Det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon på sluttkontroll.

Ved sluttkontrollen ble enkelte kurser ikke identifisert.
Eier opplyser også om downlights som blinker ved maksimal dimming.
Forholdene er ikke dokumentert utbedret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på offentlig el-tilsyn de siste fem årene.

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr.
Det ble ikke observert åpenbare branntekniske mangler ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn og fundamenteringsforhold er ikke dokumentert og er derfor ukjent.

Boligen har grunnmur av betong, utvendig kledd med steinplater.
I kjelleren er det en innvendig betongvegg som strekker seg opp til 2. etasje.

Dreneringen er ifølge eier fornyet i perioden 2024–2025, med drenerende masser og grunnmursbeskyttelse.
Arbeidene er utført av eier selv.
Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringens oppbygning eller utførelse.

Terrenget har stedvis fall bort fra grunnmuren.
Det ble ikke observert stående vann eller andre synlige tegn til uheldig avrenning mot boligen ved befaringen.

Grunnmur, fundamenter og drenering er delvis skjult, og vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eier opplyser at søknad for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel sendes 3.11.

Det finnes godkjente tegninger fra 1954 og 1971, men de stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Eiendommen har en frittstående garasje oppført i 2026.

Ifølge eier ble den tidligere garasjen utvidet med bod og carport (godkjent 1993, med tegninger for tilbygg) og hadde et samlet areal på over 50 m² før den ble revet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rivingen var omsøkt og godkjent.
Eier opplyser at rivingen av den tidligere garasjen vil bli inkludert i byggesøknaden, og at den er tatt med i nabovarselet sendt 20.10.2026.

Den nye garasjen er ifølge eier oppført som et søknadsfritt tiltak og meldt til kommunen 20.10.2026.

Ifølge eier er deler av dagens baderomsareal i 1. etasje opprinnelig godkjent som bod.
Arealet er innlemmet i badet av tidligere eier, uten at det foreligger dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Nåværende eier opplyser at forholdet er inkludert i en pågående søknadsprosess om bruksendring, og at nabovarsel er sendt.

Frittliggende Garasje

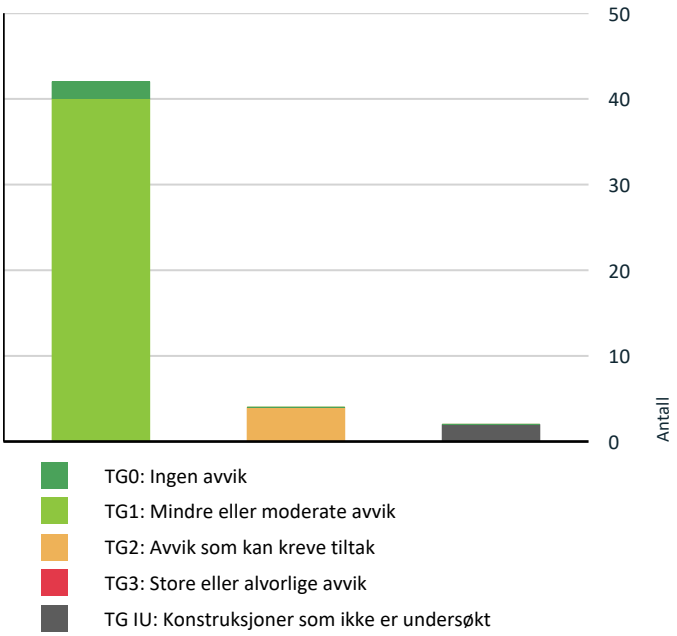
• Det foreligger ikke tegninger

Frittstående garasje oppført i 2026, ifølge eier.

Blom & Möller Takst AS
Flisveien 6
1414 TROLLÅSEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført under normale forhold.
Tilgjengelige rom og bygningsdeler ble undersøkt i henhold til rapportens angitte omfang og forutsetninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Mangler rekkverk rundt inngangsparti til kjeller. Risiko for skade ved fall. Gå til side
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- TRG Elektro fant enkelte kurser som ikke lot seg identifisere.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår 1954, jf. tilgjengelige opplysninger.

Anvendelse
Boligformål

Standard
God standard med flere senere oppgraderinger. Boligen har en kombinasjon av opprinnelige og nyere bygningsdeler.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med flere utførte oppgraderinger de senere år.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av rupanel.
Ifølge eier ble taksteinen rengjort og overflatebehandlet/malt i 2026.

Taktekking, undertak og tilhørende detaljer er kun besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten.

Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte skader eller avvik kan ikke utelukkes. En nærmere undersøkelse av taket anbefales utført under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i galvanisert stål.
Vindskier er utført i malt treverk. Taksteinen er ført ut over vindskiene.
Boligen har teglsteinskorstein fra byggeår som delvis er kledd med beslag over tak.
Skorsteinen er rengjort og malt i 2026 sammen med taksteinen.

Skorsteinens høyde, beslag rundt takgjennomføringer og øvrige detaljer er kun kontrollert visuelt fra bakkenivå og takfot ved bruk av stige.

På grunn av begrenset tilkomst er beslag og tilslutninger ikke kontrollert i sin helhet.
Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med bærende konstruksjon av loftromstakstoler i tre. Undertaket er utført med rupanel.

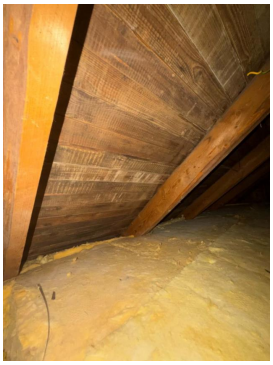
Loftsetasjen er innredet og oppvarmet, med isolerte skråhimlinger.

Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult bak innvendige overflater, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere konstruksjonen i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Det er registrert mørke misfarginger på undertaket som kan være forenlige med svertesopp.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner av tre fra opprinnelig byggeår.
Fasadene har stående trekledning som er skiftet i senere tid.
Nøyaktig tidspunkt for utskiftingen er ikke kjent.

Ifølge eier ble trekledningen på østfasaden skiftet i 2026.

Veggkonstruksjonens oppbygning er i hovedsak skjult og er ikke kontrollert utover synlige og tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjeller
Vinduer med karmer og rammer av PVC og isolerglass i stue/kjøkken, soverom og bad. Montert 2025/2026.

1. etasje
Vinduer med malte trekarmer og 3-lags isolerglass i stue/kjøkken, datert 2024.
PVC-vindu med 2-lags isolerglass på kjøkken, datert 2022.
Vinduer på begge bad med 2-lags isolerglass, datert 2024 og 2025.

2. etasje:
Vinduer med malte trekarmer og 3-lags isolerglass i samtlige rom, datert 2024.

Oppgitte årstall er hentet fra vinduenes datomerking, der dette er tilgjengelig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører til kjeller og 1. etasje har malte overflater og mindre glassfelt med sprosser.
Montert 2024-2026.

Balkong-/terrassedør har malt overflate og isolerglass.
Døren er datert 2024, ifølge merking i karm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon i 2026, ifølge eier.
Terrassen er etablert i to nivåer. Øvre nivå er hevet over terreng og understøttet av en bærende trekonstruksjon, med trapp ned til et lavere terrassenivå nær terreng.

Øvre terrasse har rekkverk av tre med stående spiler.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har fem utvendige trapper.
Disse er plassert mellom nivåene på oppbygd terrasse/platting, gangbanen mellom garasje og bolig, bakside av garasje, ved hoved ytterdør og til inngangsdør ved kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mangler rekkverk rundt inngangsparti til kjeller. Risiko for skade ved fall.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler å montere rekkverk.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ingen øvrige utvendige forhold av betydning ble observert på befaringstidspunktet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminatgulv i samtlige rom i 1. og 2. etasje, lagt i 2025.
I kjelleren er det laminatgulv fra 2026, med elektrisk gulvvarme i alle rom med laminat.
Trapperommet i kjelleren har gulv av betong.

Overflater på våtrom er beskrevet under egne punkter i rapporten.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater består i av malte gipsplater.
Overflatene er ifølge eier fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av boligen i 2025.

Overflater for våtrom er beskrevet under våtrom kapittel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er utført som en trekonstruksjon, stedvis med utskiftede konstruksjonsdeler fra 2025, ifølge eier.
Etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje antas å inngå i en selvbærende takstolkonstruksjon av tre.

Det er utført målinger av gulvenes planhet med krysslaser.
I 1. etasje ble det registrert en total høydeforskjell på 6 mm, målt fra balkongdør til gang, I 2. etasje ble målt 4 mm fra soverom til soverom via loftstue.
I kjelleren ble det målt total høydeforskjell på 5 mm fra ytterdør, forbi kjøkken og inn på soverom.
Lokale målinger gir ikke større resultater enn 2 mm.

De registrerte høydeforskjellene vurderes ikke som avvik.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er utført radonmålinger i oktober 2026, uten unormale verdier.
Eier opplyser at det er montert radonsperre, men ikke radonbrønn.
Eiendommen ligger i et område med moderat/lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår.
Ifølge eier ble den utvendige delen av skorsteinen over tak rengjort og malt i 2025.

Boligen har ingen tilknyttede ildsteder, og pipen er ikke i bruk.
Skorsteinens innvendige overflater i boligen er kontrollert.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger under terreng er utført i betong.
Betongveggene er innvendig utforet med bindingsverk av stål, gipsplater, ca. 50 mm isopor-isolasjon og luftesjikt mot betongveggen.
Innvendige veggkonstruksjoner er ifølge eier fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av boligen i 2025.

Det er utført hulltaking i utforet yttervegg mot terreng.
På grunn av konstruksjonens materialbruk var det ikke mulig å utføre fuktmåling i trevirke.

Skjulte deler av konstruksjonen er kun undersøkt i begrenset omfang.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

L-formet tretrapp i malt utførelse, antatt fra byggeår.
Trinnene er lagt med laminat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det mangler håndløper på vegg på trapp fra kjeller til 1.etasje og på trapp fra 1.etasje til 2.etasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i 1. og 2. etasje er skiftet i 2025, mens dørene i kjelleren er skiftet i 2026, ifølge eier.
Dørene består av glatte, malte dørblader.

Døren mellom kjeller og trapperom er merket med brannklassifisering EI30 og lydreduksjon 35 dB.
Opplysningene er hentet fra merkingen på dørkarmen.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Kontroll er begrenset til tilgjengelige og synlige områder.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ingen øvrige innvendige forhold av betydning ble observert på befaringstidspunktet.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv.
I dusjsonen er det mosaikkfliser på gulvet og fast dusjvegg i glass.
Dusjen har veggmontert blandebatteri med hånddusj og takdusj.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med benkeplate og frittstående servant, samt veggmontert speil.
Det er vindu i yttervegg og mekanisk avtrekk via veggventil.
Himlingen er malt og har innfelte downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet i kjelleren er ifølge eier etablert/rehabilitert i 2026.

Membranarbeider og flislegging er utført av eier. Det er opplyst at gulvet er utført med smøremembran og duk, mens veggene har smøremembran på våtromsplater.

Det er fremlagt kontrollskjema fra eier vedrørende utførelsen av membranarbeidene og oppbyggingen av vegg mot kald sone.

Videre foreligger kontrollskjema fra Rørlegger Øst AS, som omfatter sanitærinstallasjoner, vann- og avløpsledninger, sluk og klemring. Det er også fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS for elektriske arbeider på badet.

Det foreligger egendokumentasjon fra eier for membranarbeidene og veggoppbyggingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte, innvendig tak har malte gipsplater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har smøremembran med duk, veggene smøremembran på våtromsplater.
Det er plastsluk med klemring og mansjett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusj, toalett med innebygd sisterne og frittstående servant.
Merk at opplegg for vaskemaskin er plassert utenfor våtrommet under trapp.

Innredning fra 2026, opplyst av eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekkventilasjon med sensor.
Luft ventileres ut av boligen.
Luftespalte under dør for tilluft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon.
Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved undersøkelsen.
Kontrollen er begrenset til det undersøkte området.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger, med mosaikkfliser i dusjsonen.
Himlingen er malt.
Dusjsonen er utført med glassvegger, takdusj og hånddusj.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med benkeplate og underskap, samt rundt vegghengt speil.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg og belysning med innfelte downlights i himlingen.
Det er vindu i dusjsonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badene i 1. etasje er ifølge eier totalrenovert i perioden 2025–2026.

Membranarbeidene er dokumentert utført av Moen Membran. Det er benyttet sveiset banemembran på gulv og smøremembran på våtromsplater på vegger.

Det er fremlagt signerte FDV-skjemaer fra Moen Membran for både banemembran og smøremembran. Dokumentasjonen omfatter opplysninger om utførte arbeider, samt bilder fra byggeperioden som viser blant annet membranarbeider, sluktilslutninger, gjennomføringer og overganger. Det er også fremlagt kursbevis for utførende person innen Protan våtromsmembran.

Rørarbeidene er utført av Rørlegger Øst AS. Det foreligger signert kontrollskjema datert 11.03.2025, som omfatter kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner, rør-i-rør-system, sluk, klemming og tetthetskontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, datert 20.04.2026, som blant annet omfatter varmekabler og øvrige elektriske installasjoner på badene.

Flisleggingen er ifølge eier utført som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte, innvendig tak har malte gipsplater med innfelte downlights

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt på gulv er sveiset banemembran og vegger har smøremembran på våtromsplater.
Banemembran er ført ned i plastsluk og montert med klemring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusj, toalett med innebygd sisterne og servant innfelt i innredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk vifte i yttervegg med sensor.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig på grunn av at våtrommet nylig er rehabilitert og det foreligger dokumentasjon

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger, med mosaikkfliser i dusjsonen.
Himlingen er malt.
Dusjsonen er utført med glassvegg, takdusj og hånddusj.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med benkeplate og underskap, samt rundt vegghengt speil.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg og belysning med innfelte downlights i himlingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badene i 1. etasje er ifølge eier totalrenovert i perioden 2025–2026.

Membranarbeidene er dokumentert utført av Moen Membran. Det er benyttet sveiset banemembran på gulv og smøremembran på våtromsplater på vegger.

Det er fremlagt signerte FDV-skjemaer fra Moen Membran for både banemembran og smøremembran. Dokumentasjonen omfatter opplysninger om utførte arbeider, samt bilder fra byggeperioden som viser blant annet membranarbeider, sluktilslutninger, gjennomføringer og overganger.

Rørarbeidene er utført av Rørlegger Øst AS. Det foreligger signert kontrollskjema, som omfatter kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner, rør-i-rør-system, sluk, klemming og tetthetskontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, som blant annet omfatter varmekabler og øvrige elektriske installasjoner på badene.

Flisleggingen er ifølge eier utført som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte, innvendig tak har malte gipsplater med innfelte downlights

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntett sjikt på gulv er sveiset banemembran og vegger har smøremembran på våtromsplater.
Banemembran er ført ned i plastsluk og montert med klemring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusj, toalett med innebygd sisterne og servant innfelt i innredning.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk vifte i yttervegg med sensor.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig på grunn av at våtrommet nylig er rehabilitert og det foreligger dokumentasjon

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Innredningen består av underskap med integrert stekeovn.
Integrerte hvitevarer.
Platetopp i benkeplate.
Eier opplyser at kjøkkenet er montert i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.
Innredningen består av over- og underskap samt høyskap med integrert stekeovn.
Kjøkkenøy med benkeplate og integrert platetopp.
Integrerte hvitevarer.
Eier opplyser at kjøkkenet er montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Moderne platetopp med kjøkkenventilator sentrert. Kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system.
Vannledningene er ifølge eier fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av boligen i 2025-2026.
Rørfordelerskap er plassert på bad i kjeller og i trapperom i kjeller.
Skapene ble besiktiget ved befaringen.

Rørarbeidene er utført av Rørlegger Øst AS.
Det er fremlagt signerte kontrollskjemaer fra 2025 som blant annet omfatter rør-i-rør-system, fordelerskap, tilgjengelighet og tetthetskontroll av vannledningene. Det mangler kursoversikt og merking i fordelerskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør som i hovedsak er utført i PP-plast.
Avløpsledningene er ifølge eier fornyet i forbindelse med rehabiliteringen av boligen i 2025–2026.

Rørarbeidene er utført av Rørlegger Øst AS.
Det er fremlagt signerte kontrollskjemaer fra 2025 som blant annet omfatter tetthetskontroll av avløpsledninger, tilgjengelighet til vannlåser og stakemuligheter samt kontroll av sluk og tilhørende installasjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom og kjøkken i kjeller.
Tilluft tilføres gjennom veggventiler og vindusventiler i soverom og stue/kjøkken.

Alle soverom har åpningsbare vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i kjellerrom med sluk i gulv.
Varmtvannsberederen er ifølge eier fra 2025.

Det er etablert elektrisk tilkobling med sikkerhetsbryter, dokumentert gjennom samsvarserklæring fra TRG Elektro AS i 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har elektrisk anlegg som ifølge eier er omfattende rehabilitert i perioden 2024–2026.

Det er etablert nye sikringsskap, kurser, skjult ledningsanlegg, belysning, stikkontakter, varmekabler på bad og varmefolie i kjeller. Det er også etablert nytt strøminntak i 2025.

Arbeidene er utført av Rett Elektro AS og TRG Elektro AS.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Rett Elektro AS, datert 20.04.2026.
Samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelser fra TRG Elektro AS, datert oktober 2026.

TRG Elektro AS har utført sluttkontroll med målinger i perioden september–oktober 2026. Deres samsvarserklæring omfatter eget arbeid og deler av eksisterende installasjon som er kontrollert og målt.

Ifølge eiers egenerklæring ble enkelte kurser ikke identifisert under sluttkontrollen.
Eier opplyser også om enkelte downlights som blinker ved maksimal dimming.
Rett Elektro AS er bedt om å utbedre dette.

Det foreligger ikke dokumentasjon på offentlig el-tilsyn de siste fem årene.

Vurdering av avvik:
• TRG Elektro fant enkelte kurser som ikke lot seg identifisere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at registrert elektroinstallatør gjennomgår og identifiserer aktuelle kurser og oppdaterer kursfortegnelsene ved behov.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

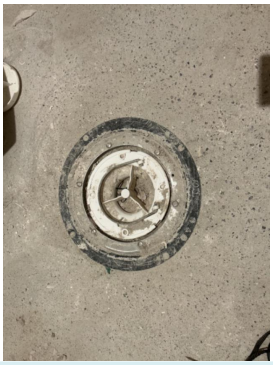
Det er ikke observert åpenbare mangler ved rømningsveier eller andre synlige branntekniske forhold ved befaringen.

Det er i etterkant av befaringen fremlagt dokumentasjon på monterte røykvarslere og tilgjengelig slokkeutstyr i boligen. Dokumentasjonen er mottatt fra eier og er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert gulvsluk i rommet hvor varmtvannsberederen er plassert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke dokumentert og kan ikke fastslås med sikkerhet ved visuell befaring.
Grunnforholdene er derfor angitt som ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen rundt boligen er ifølge eier fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i perioden 2024–2025.
Arbeidene er utført av eier selv, som er håndverker.
Det er opplyst at det er etablert drenerende masser og grunnmursbeskyttelse langs grunnmuren.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter dreneringens oppbygning, utførelse eller omfang. Dreneringen ligger under terreng og er derfor ikke mulig å kontrollere visuelt i sin helhet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong.
Fundamentenes konstruksjon er ikke kjent.
I kjelleren er det en innvendig vegg av betong som strekker seg opp til 2. etasje.
Grunnmuren er utvendig kledd med steinplater, noe som begrenser muligheten for visuell kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.

Fundamentenes nærmere oppbygning og utførelse er ikke dokumentert og er i hovedsak skjult under terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen har stedvis fall bort fra grunnmuren, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra bygningen.
Ved befaringen ble det ikke observert stående vann eller andre synlige forhold som indikerer at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

Vurderingen er basert på synlige terrengforhold på befaringstidspunktet.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ifølge eier er det en nedgravd oljetank på eiendommen, beliggende under tilbygget.
Eier opplyser at oljetanken ble tømt, rengjort og permanent tatt ut av drift den 19.11.2024.
Forholdet er meldt til kommunen.

Gassfrisertifikatet foreligger.

Oljetanken er ikke fysisk kontrollert ved befaringen, og dens tilstand er derfor ikke vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Mangler rekkverk rundt inngangsparti til kjeller. Risiko for skade ved fall.
- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- TRG Elektro fant enkelte kurser som ikke lot seg identifisere.

Konsekvens/tiltak

- Anbefaler å montere rekkverk.
- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales at registrert elektroinstallatør gjennomgår og identifiserer aktuelle kurser og oppdaterer kursfortegnelsene ved behov.

Bygninger på eiendommen

Frittliggende Garasje



Anvendelse
Garasje/parkering og bodformål

Byggeår
2026

Kommentar
Garasje oppført i 2026

Standard
Garasje oppført i 2026 med moderne standard og materialbruk.

Vedlikehold
Garasjen er av nyere dato og har begrenset vedlikeholdsbehov utover normalt løpende vedlikehold.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje oppført i 2026.

Garasjen er oppført med støpt betongsåle, yttervegger med utvendig stående trekledning og saltak tekket med stålplater. Takkonstruksjonen består av W-takstoler.

Innvendig har garasjen åpent bindingsverk og synlig takkonstruksjon.
Garasjen har garasjeport, inngangsdør, vindu og utvendig belysning.

Garasjen fremstår i god stand.

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



Blom & Möller Takst AS
Flisveien 6
1414 TROLLÅSEN

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

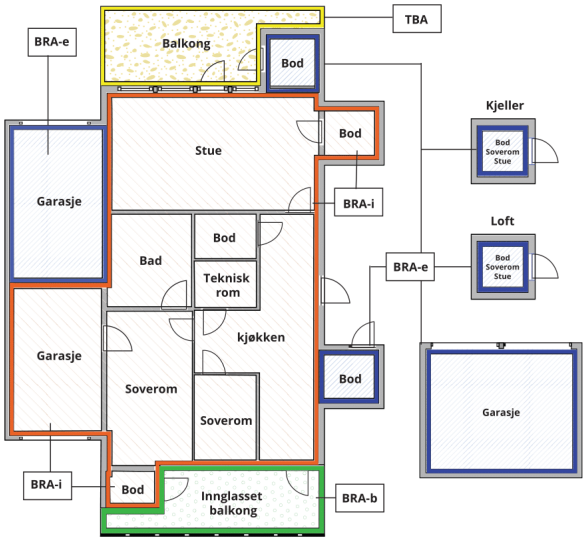
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	50			50	
1.Etasje	68			68	60
2.Etasje	47			47	
SUM	**165**				**60**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bad, soverom 1, stue/kjøkken, soverom 2, trapperom, entré		
1.Etasje	Bad, bad 2, stue/kjøkken, entré, bod		
2.Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eier opplyser at søknad for bruksendring av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel sendes 3.11.

Det finnes godkjente tegninger fra 1954 og 1971, men de stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Eiendommen har en frittstående garasje oppført i 2026.

Ifølge eier ble den tidligere garasjen utvidet med bod og carport (godkjent 1993, med tegninger for tilbygg) og hadde et samlet areal på over 50 m² før den ble revet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at rivingen var omsøkt og godkjent.
Eier opplyser at rivingen av den tidligere garasjen vil bli inkludert i byggesøknaden, og at den er tatt med i nabovarselet sendt 20.10.2026.

Den nye garasjen er ifølge eier oppført som et søknadsfritt tiltak og meldt til kommunen 20.10.2026.

Ifølge eier er deler av dagens baderomsareal i 1. etasje opprinnelig godkjent som bod.
Arealet er innlemmet i badet av tidligere eier, uten at det foreligger dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Nåværende eier opplyser at forholdet er inkludert i en pågående søknadsprosess om bruksendring, og at nabovarsel er sendt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Frittliggende Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Frittstående garasje oppført i 2026, ifølge eier.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.10.2026	Mikkel Bugge Möller	Takstingeniør
	Ole Gunnar Blom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3205 LILLESTRØM	231	14		0	1105.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Snekkerveien 1

Hjemmelshaver
Bjørland Christoffer Engebretsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Valsfeltet ved Sørumsand i Lillestrøm kommune, i et etablert område med hovedsakelig frittliggende boligbebyggelse. Det er kort avstand til skole og kollektivtransport, samt nærhet til Sørumsand sentrum med togstasjon, handel og øvrige servicetilbud. Eiendommen ligger i nærheten av Sørum skole, busstilbud i umiddelbar nærhet og ca. 26 minutters gange til Sørumsand stasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Snekkerveien, med forbindelse til Haldenveien. Snekkerveien er en kort boligvei på Valsfeltet som går vestover fra Haldenveien og videre inn i boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger på Valsfeltet, som er et regulert boligområde.

Om tomten

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med plen, pyntebark og gruset gårdsplass. Store deler er inngjerdet. Deler av tomten består av skrånende terreng med beplantning. Det er etablert utvendige trapper i tre og stein. Stakittgjerde rundt deler av tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Produktdatablad og ytelseserklæring		Moen Membran	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		TRG-Elektro AS / Rett Elektro	Gjennomgått		Nei
Kontroll av rør kjøkken og bad		Rørlegger ØST AS	Gjennomgått		Nei
Moen Membran FDV, sertifikat og bilder bad 1. etg		Moen Membran	Gjennomgått	15	Nei
Kontrollskjema for våtrom i kjeller			Gjennomgått		Nei

Blom & Möller Takst AS
Flisveien 6
1414 TROLLÅSEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	20.10.2026	
3	21.10.2026	Endret datoer for etter tilbakemelding fra Chris 21.okt
4	21.10.2026	
5	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Blom & Möller Takst AS
Flisveien 6
1414 TROLLÅSEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND**	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367462**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150296528**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,4 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,4 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **161,76**

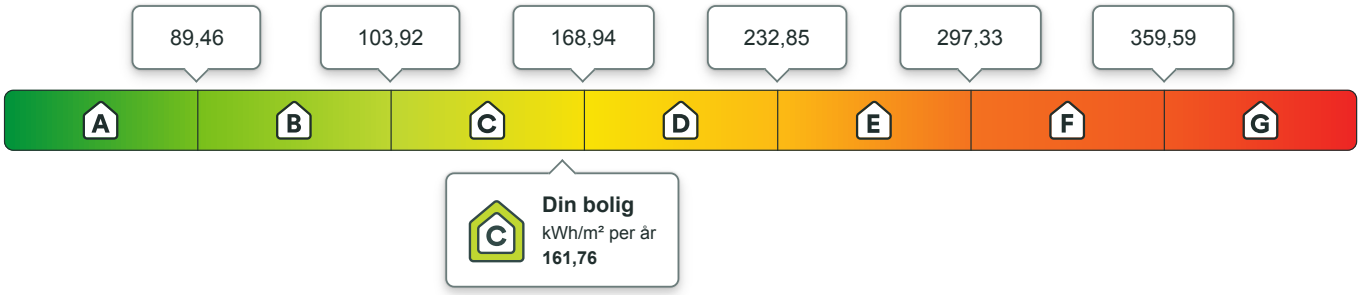
Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
31 835,47	**177,46**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Snekkerveien 1, 1920 SØRUMSAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 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: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

231/14/0/0

Tegnforklaring:

- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

REGULERINGSPLAN
VALSFELTET

Arkiv nr.	**12**
Egengodkjent dato	**Stadfestet 08.04.60**

ARKIVERTE KART:

B - stadfestet plan i farger
C - endret tomtedeling

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader
Deling av tomt	301/74	24.10.74	
Ny tomtedeling	248/79		

Plannummer 12

Stadfestet 08.04.60

VEDTEKTER

TIL REGULERINGSPLAN FOR VALTOMTENE I SØRUM HERRED.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 12 % av tomtens nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

4. Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m^2, ekskl. garasje.

5. Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæring eller vinduer i takflaten – untatt takluker – tillates ikke.

6. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

7. Bygningens takvinkel og farge må godkjennes av bygningsvesenet.

8. Mot regulert veg og mot nabo må gjerder godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1,0 m.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer. Likedan skal tomter som i lengre tid blir liggende ubebygd holdes i ryddig stand, slik at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11. Unntak fra disse vedtekters pkt.1, 3, 4 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedktekter for Sørum kommune.

Tilleggsvedtak :

I medhold av vedtekt til bygn. Lovens § 28, nr 3 endres byggegrenseavstanden mot kommunale og private veger slik:

- 9 m fra vegens senterlinje langs samleveger og boligveger med gjennomgangstrafikk.
- 7 m fra vegens senterlinje langs kortere boligveger uten gjennomgangstrafikk.
- 5 m fra regulert veggrunn for garasje/ bilskjul med innkjøring mot veg.
- Byggegrensen i kryss mellom boligveger legges mellom punkter på vegenes senterlinjer 20 m fra senterlinjenes skjæringspunkt.

Tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

231/14/0/0

Tegnforklaring:

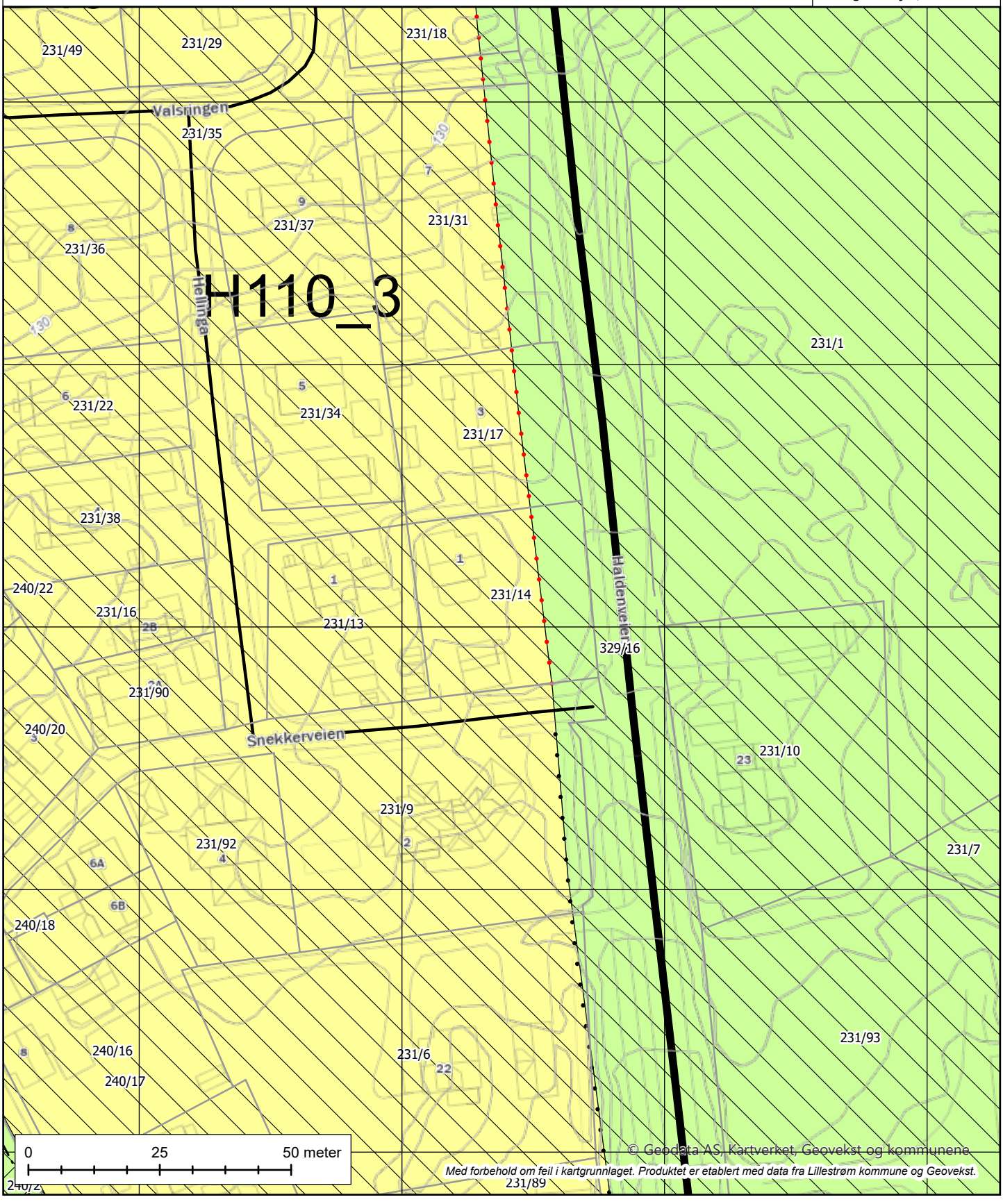
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- Angitt hensyn sonegrense
- Arealformålgrense
- Kp Sikringssone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse, nåv.
- LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesener Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 3-54.

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Gjøvik

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. Gjøvik. 31. Bruksnr. 14 gate nr. Solvang 4 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 38000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1108.40 m²

Eldre bebyggelse areal ..... 0. m²

Areal av nybygg ..... 0. m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 99 m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Fasader, snitt og kjeller. Situasjonskart.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m^2 og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.) Lere og sandbund. 30 cm. masse m/ stålr.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: 2" rør. -

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: som situasjonskart. mot vest. mot syd.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: varslet.
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: ingen
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: som situasjonskart.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: ingen
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: ingen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: som tegningene.
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: Nei. ellers som tegningene viser

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: som tidligere godkjent.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Tre. 4"x4" reisverk.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.) asbestplate. kunstoved.

Isolasjon: 4 lag papp. dekar/sementpuss.
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

§ 87. Taktekning: sementstein. 7/8" rupanel papp.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 90 cm. Tredde
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 1 pipestokk. ovnsoppvarming.
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: 2.45; forsk 2.35 i annen

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: i kjelleren.

§ 109. Klosetter: i kjelleren.

§ 148. Innhegning: gjerde.

Ytterligere opplysninger: -

Gjeldende servitutter:

Sørumsand den 10/6 19 54.

Filip Thelbeke
byggherre.

K. B. Tinchen Nygaard, ark.
anmelder.

Adresse: Sørumsand

Adresse: Sørumsand

Edvin Larsen
ansvarshavende.

Adresse: Sørum pr.

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn 427685

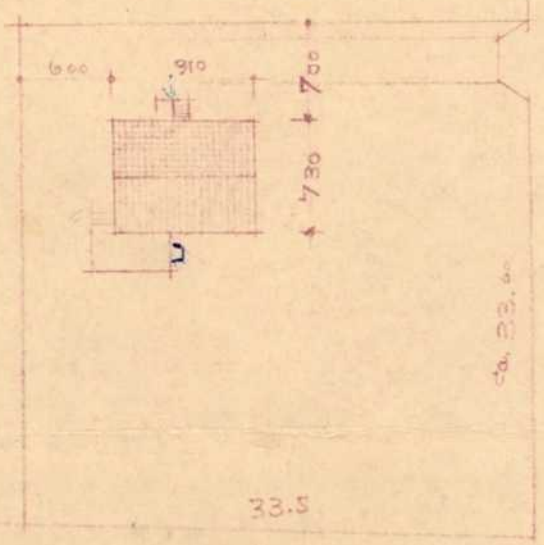
GNR. 31 – BNR. 14

" SOLVANG "

AREAL 1108,40 m²

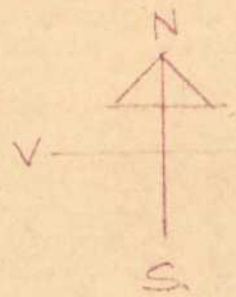
-6 MAI 1954

Fra Oslo 4 1/2 km



HALDENVEIEN 8

Til Strømsund 5 km



Godkjennes m. merkn. og flekk.
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av 16/2-54

J.nr. 157/54

Statens distriktsarkitekt for Akershus

Oslo 5/2 19 54

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

	HERR HELGE JHLEBEKK, SØRUM
MÅL=	SITUASJONSPLAN
1:500	Kopi a. tinglyst kart.

Akershus fylkesforsyningsnemnd
Avd. for bygningsmaterialer.
Oslo – Telefon 33 12 80.
Ved senere henvendelser bes oppgitt

J.nr. 121/54

Byggebevis nr. 111567

KOPI TIL BYGNINGSRÅDET
eller tilsvarende myndighet.
(Sendes gjennom den komm. forsyningsnemnd.)

Dato: 25/5-54

Fylkesfors.n. nr.

Innv. myndighet

Helge Ihletekk,
(Navn).

Sørumsand. Sprua
(Adresse) (Kommune)

Forsyningsnemndas nr. 48

har fått byggeløyve for følgende byggearbeid:

NB! Forutsetningen for byggeløyvet er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av 26/2-54 (dato) godkjent av fylkesforsyningsnemnda. Enhver fravikelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjennelse av fylkesforsyningsnemnda medfører at byggeløyvet faller bort. Byggeløyvet kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse: Sørumsand

Byggets art: Boligbygg (1l)

Arbeidets art (gjenreisning, nybygg, påbygg, ombygging): Nybygg

Konstruksjon (mur, betong, tradisjonell trekonstruksjon, tresparende trekonstruksjon, blandet konstruksjon): Tre

Forsyningsnemnda gis fullmakt til å anvise[1]) (eventuellt gi brukstillatelse for) følgende mengder byggematerialer:

	Anvises	Brukstillatelse
Tømmer m³		
Trelast std.		
Murstein std.	1000	
Takstein std.	1600	
Sement, sekker	100	

Grunnflate: 66 m2.

Etasjer: 1½

Golvflate: 99 m2.

Golvflate til beboelse i komb. bygg:

Antall leiligheter: 2

Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken: 5

Antall enkeltrom utenom leilighetene: (hybler)

Finansiering av boligbygg. Er det gitt tilsagn om lån i Husbanken Ja Bustadbanken

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elektrisk oppvarming *)	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vannklosett	Vannkl. felles med andre leiligheter
1 rom pluss kjøkken									
2 „ „ „	1	1	1				1		1
3 „ „ „	1	1	1				1		1
4 „ „ „									
5 „ „ „									
6 rom og flere pluss kjøk.									
Hybler m/tekjøkken									
Sum									
Enkeltrom (hybler)									

*) Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

Bygget må være igangsatt innen 6 uker fra dags dato ellers vil tillatelsen bli inndratt.

Fr. Groth
for fylkesforsyningsnemnda B. Trondsrud
(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift).

1) Anvisningene utstedes etter hvert som behovet melder seg. Anvisningene gis 2 mnd. gyldighetsfrist hvis intet annet er bestemt, og må nyttes i det tidsrom de er gyldige. YTTERLIGERE MATERIALER TIL DETTE BYGG KAN IKKE PÅREGNES.

NB. Alle prikkete linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle „vinduer" fylles ut av Boligdirektoratet.

Snorre, Oslo.

B. Utformelig vedtak

Sørum, 1. okt. 54

Herr Helge Ihlebekk,
Sørumsand.

Vedr. Endring av inngangen for Deres bygg.

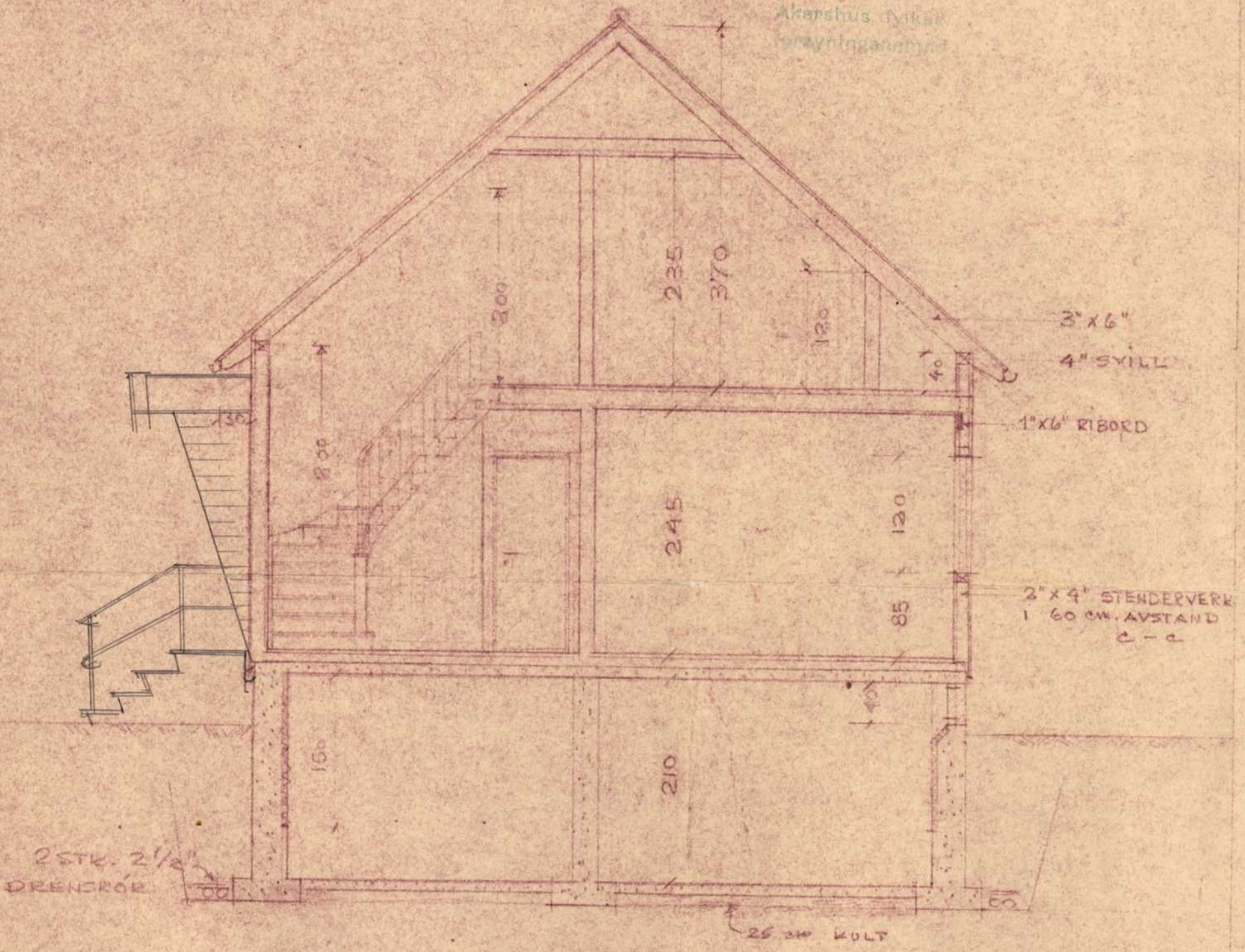
Tegningene for endring av inngangspartiet for Deres bygg ble behandlet på bygningsrådets møte den 3o. septr., der det ble gjort dette vedtak:

" Endringen tillates på vilkår av at arkitekten er enig i forandringen."

Rett utskrift att.

K. Myre
Bygningssjef.

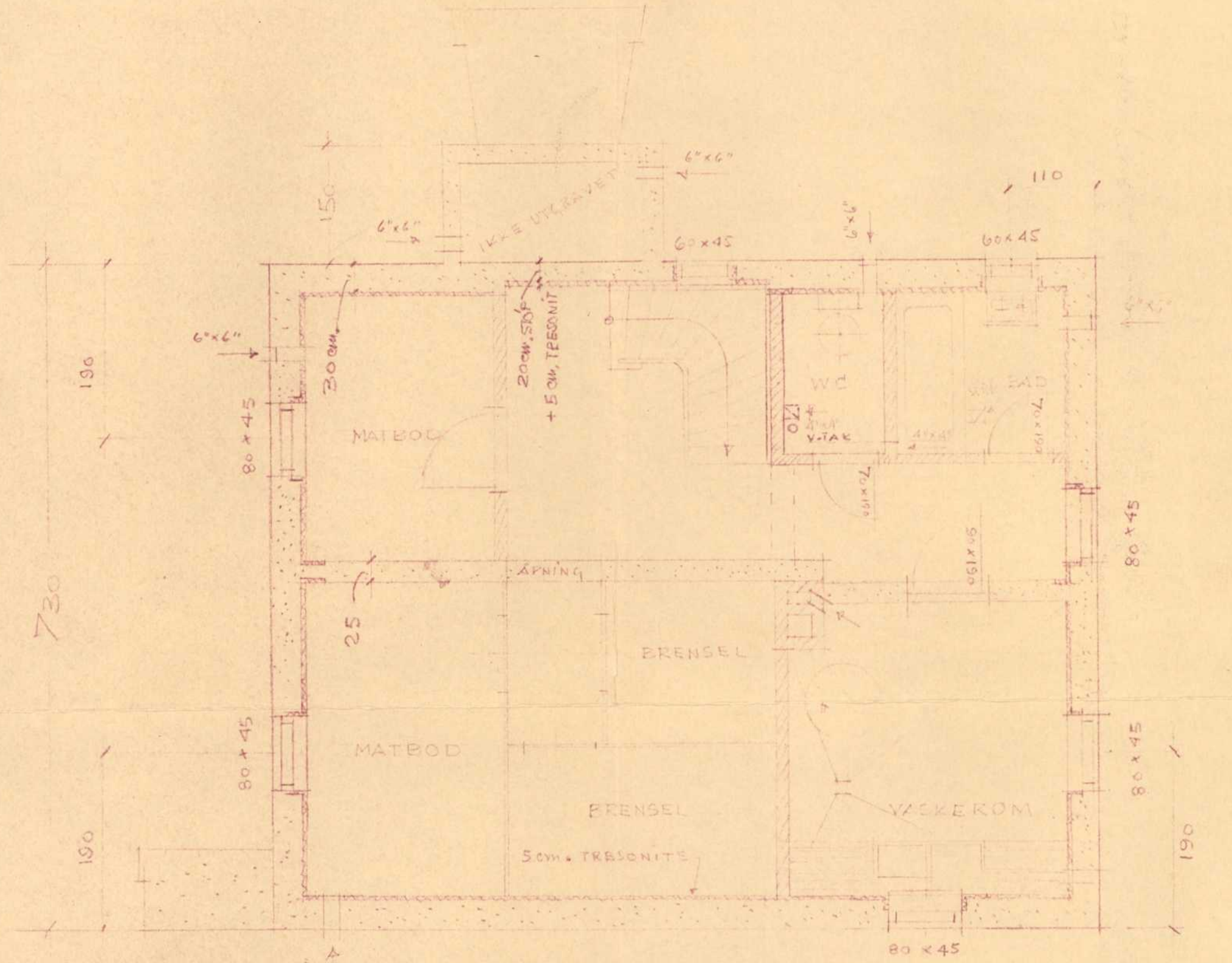
Godkjennes.
Akershus fylkes
forurensningsmyndighet



SNITT

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

	HERR JHLEBEKK. , SØRUM SNITT.
MÅL = 1:50	BIRGER A. FINCKENHAGEN, ARKITEKT.



Godkjennes.
Akershus fylkes-
forsyningsnemnd

PLAN KJELLER.

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

HERR JHLEBEKK
PLAN - KJELLER

MÅL=
1:50

Eier : Helge Ihlebekk

Anmelder : H. Å. Finkenhagen

Ansvarshavende : Erling Granås.

Byggetillatelse.

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på g.nr. 54 br.nr. 14, Solvang.
i samsvar med den under xxxx approberte byggemelding.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent _____
som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar etter samme lovs § 153 å melde skriftlig til bygningsrådet minst 2 dager forut:

	Kontrollert den:
a. Når utstikking av tomten ønskes foretatt .	v/Pedersen
b. Når tomten er utgravet	"
c. Etter støping, bestrykning og drenering ..	14/6 54.
d. Bjelkelag og bindingsverk før panel settes på	ca. 20/8. 54.
e. Når gulv skal legges over stubbeloftsfyllen	11/11. 54
f. Når dytting av dører og vinduer er utført	11/11. 54 f. el. 30/11. 54 2. el.
g. Før huset tas i bruk	

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 2 mndr, må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet skriftlig om det.- Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent. Denne byggetillatelse samt byggemeldingen med approberte tegninger skal has tilstede ved byggearbeidet.

Alle meldinger må sendes gjennem den ansvarshavende. Kontrollgebyret kr. 66.- må innbetales til herredskassereren før arbeidet påbegynnes og kvittering forevises ved første gangs kotroll.

Anmeldelsgebyr kr. 10.- betalt. bes betalt til Bygningsrådet.

Sørum Bygningsråd den 14. juni 1954

Byggeformann.

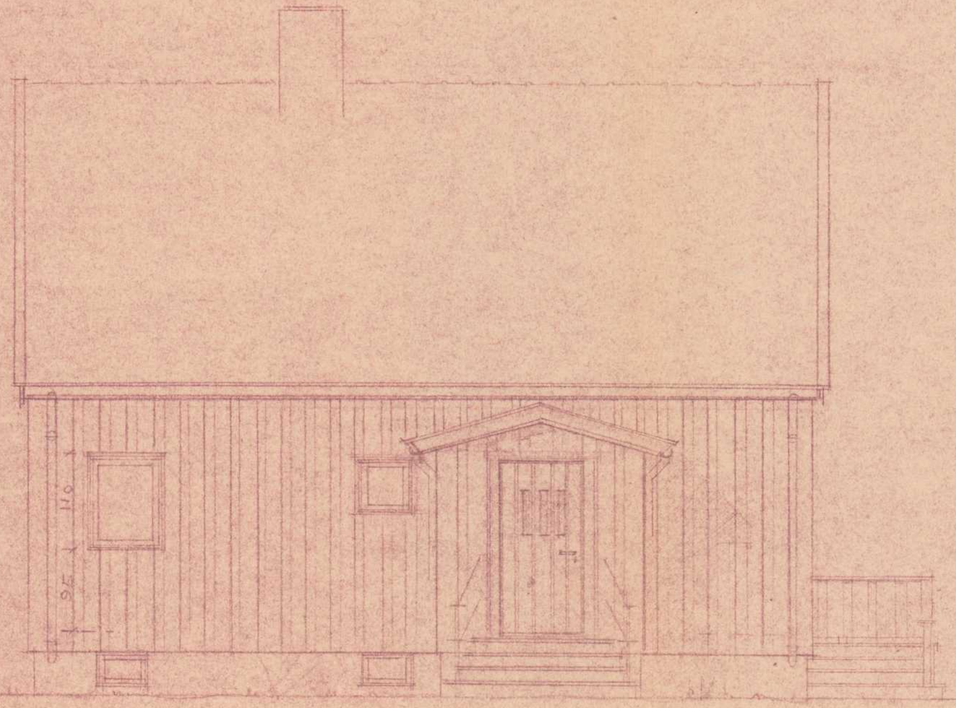
Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

Sted Navn

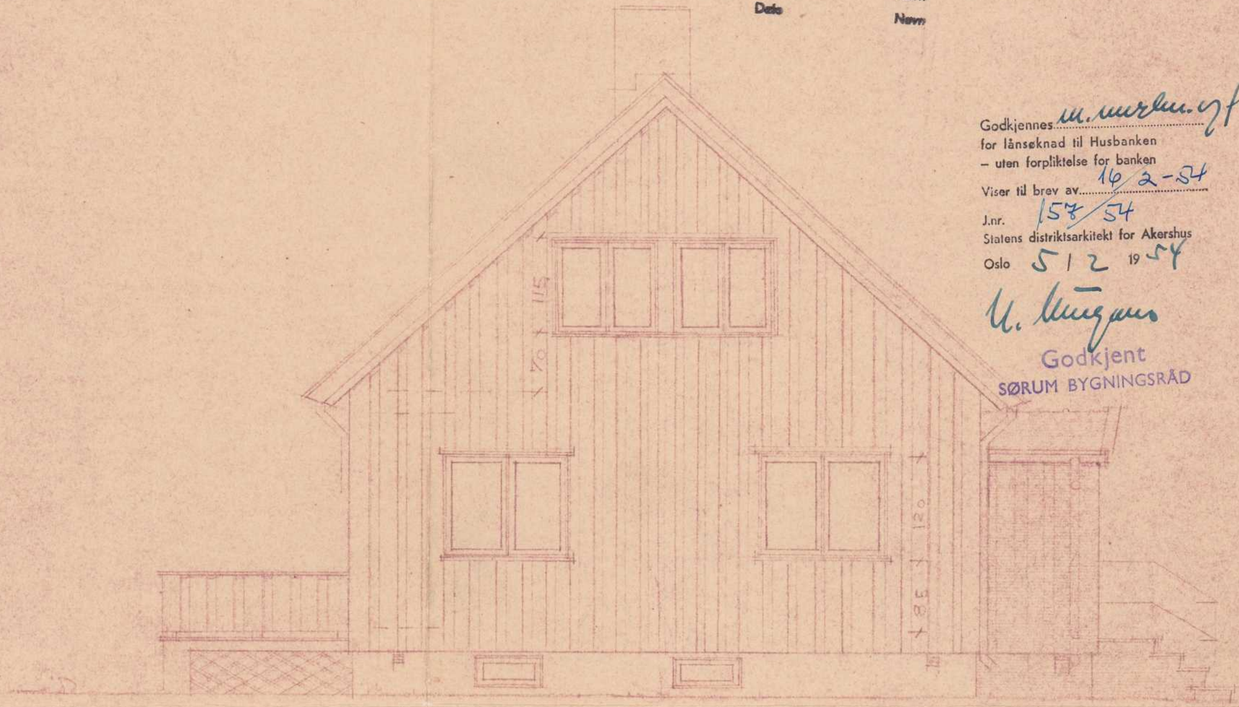
Dato Navn

Godkjennes m. merkn. og forh.
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av 16/2-54
J.nr. 157/54
Statens distriktsarkitekt for Akershus
Oslo 5/2 1954
U. Mengers

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD



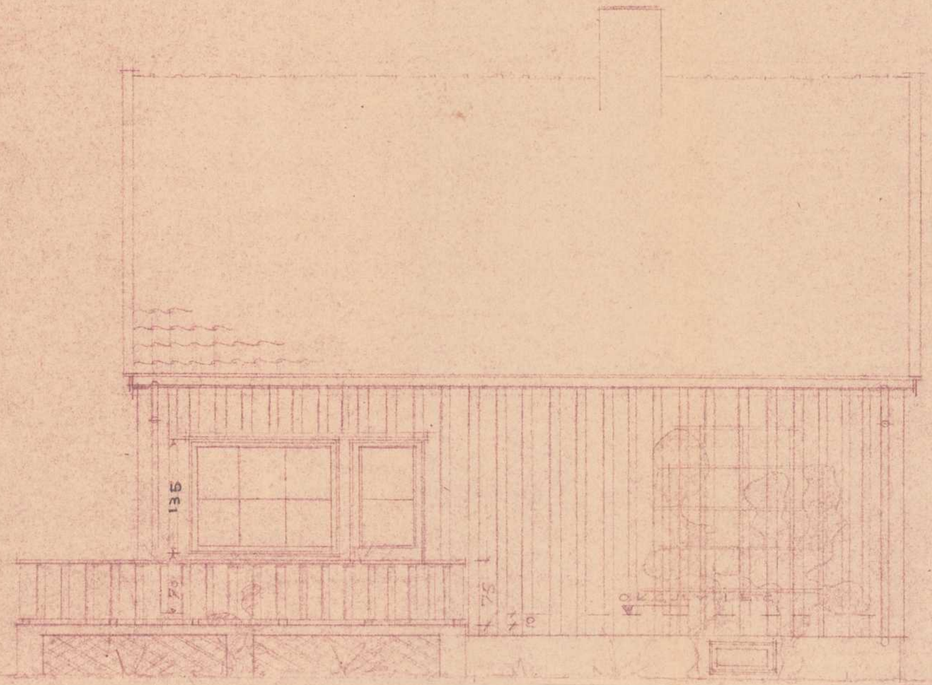
MOT NORD



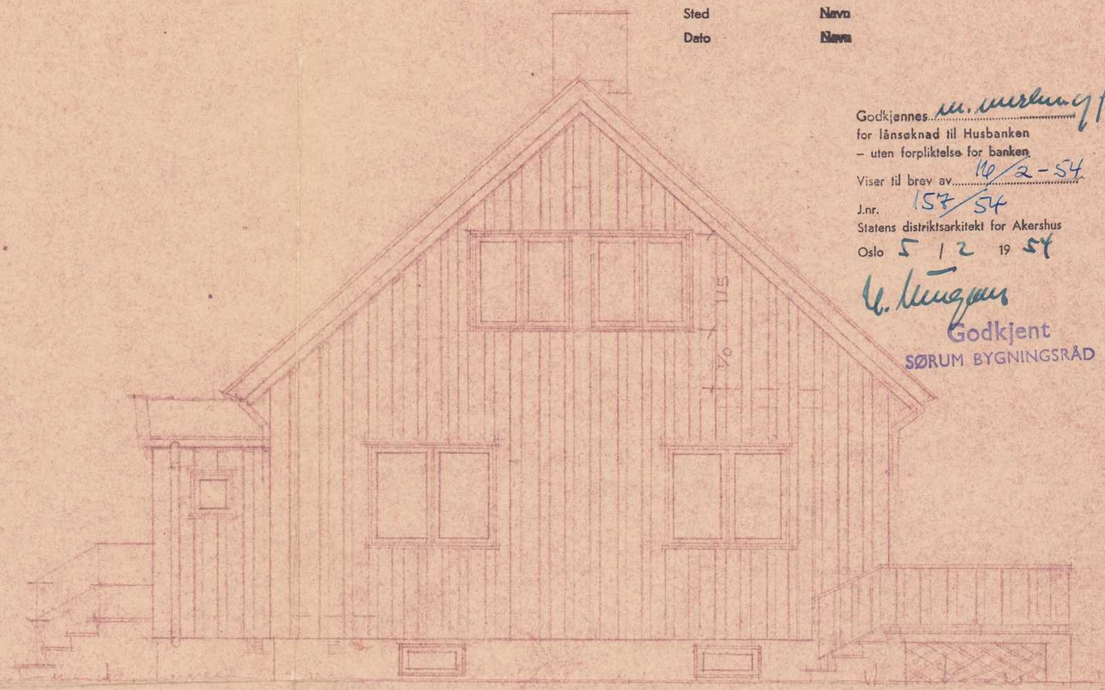
MOT ØST

HERR JULBREKK

MÅL: 1:50



MOT SYD.



MOT VEST.

Undertegnede takstmenn bekrefter at
huset er oppført overensstemmende
med den godkjente tegning.

Sted Navn

Dato Navn

Godkjennes uv. murerm.s fleb.
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken.
Viser til brev av 16/2-54
J.nr. 157/54
Statens distriktsarkitekt for Akershus
Oslo 5 / 2 19 54

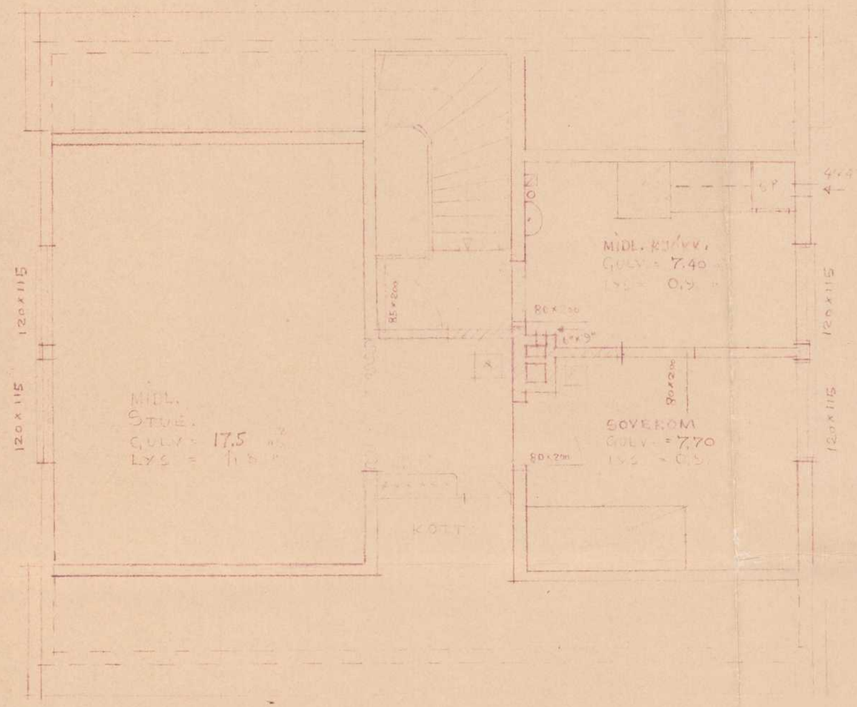
G. Lunggren

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

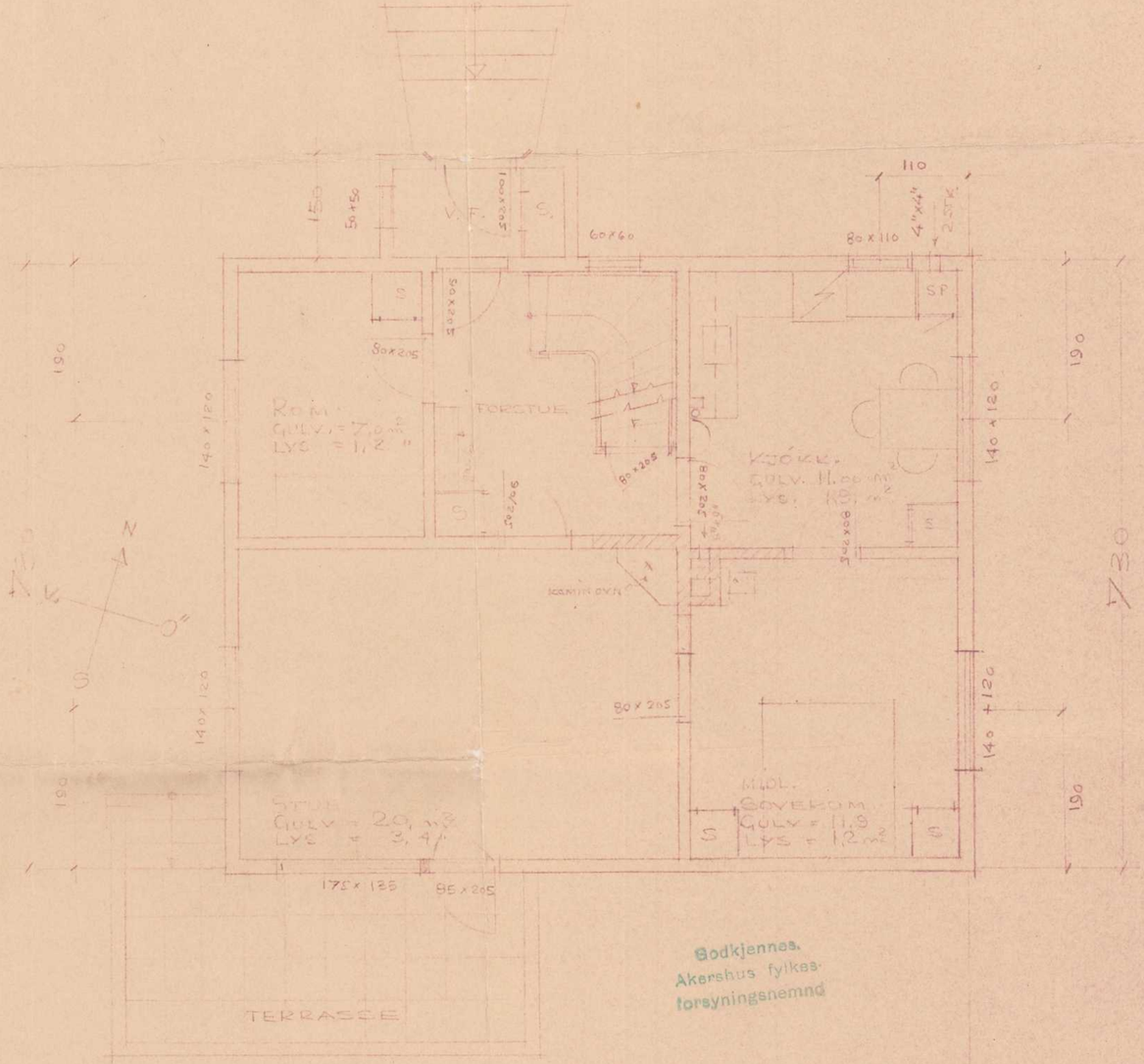
HERR JHLEBEKK.
FASADER.

MÅL: 1:50

Tegnet 3. t mekanisk p
arkiv.



PLAN 2. ETG.
45,00 m².



PLAN 1. ETG.
66,40 m².

Godkjennes.
Akershus fylkes-
forsyningsnemnd

Godkjent
SØRUM BYGNINGSRÅD

HERR. JHLEBEKK.
PLAN 1. og 2. ETG.
MÅL = 1:50
BIRGER Å. FINCKENHAGEN
ARKITEKT

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Sørum kommune
Teknisk etat
Mott. 6/10-71 Saksb. .....
nr. .....

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Sørum

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....

Solvang 31 / 14 gate nr. .....

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, ~~garasje,~~ uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre ~~arbeider~~ .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] Ca. kr. 30.000,00

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1108	m²
Eldre bebyggelse areal	70,43	m²
Areal av nybygg	6,75	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]		m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Situasjonsplan, Planer, og Fasader.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Leirejord

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

som før

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Som tegn. viser.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Se vedlagte kvitteringer fra naboer.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

ingen

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

som før

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Som tegn. viser.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Goudron og asfaltpapp.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Lett bindingsverk med 10 cm. mineralullmatter.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Forlengelse av nuv. takstoler, samme tekning som idag.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Se ovenfor

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

1. stk. Wc. og nytt bad.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Sørumsand den 2- 10 19 71

Birger A. Finckenhagen
Arkitekt

Birger A. Finckenhagen
anmelder

Helge Fuglelab
byggherre

Adresse: Sørumsand

Adresse: Sørum

Rolf Engen
ansvarshavende

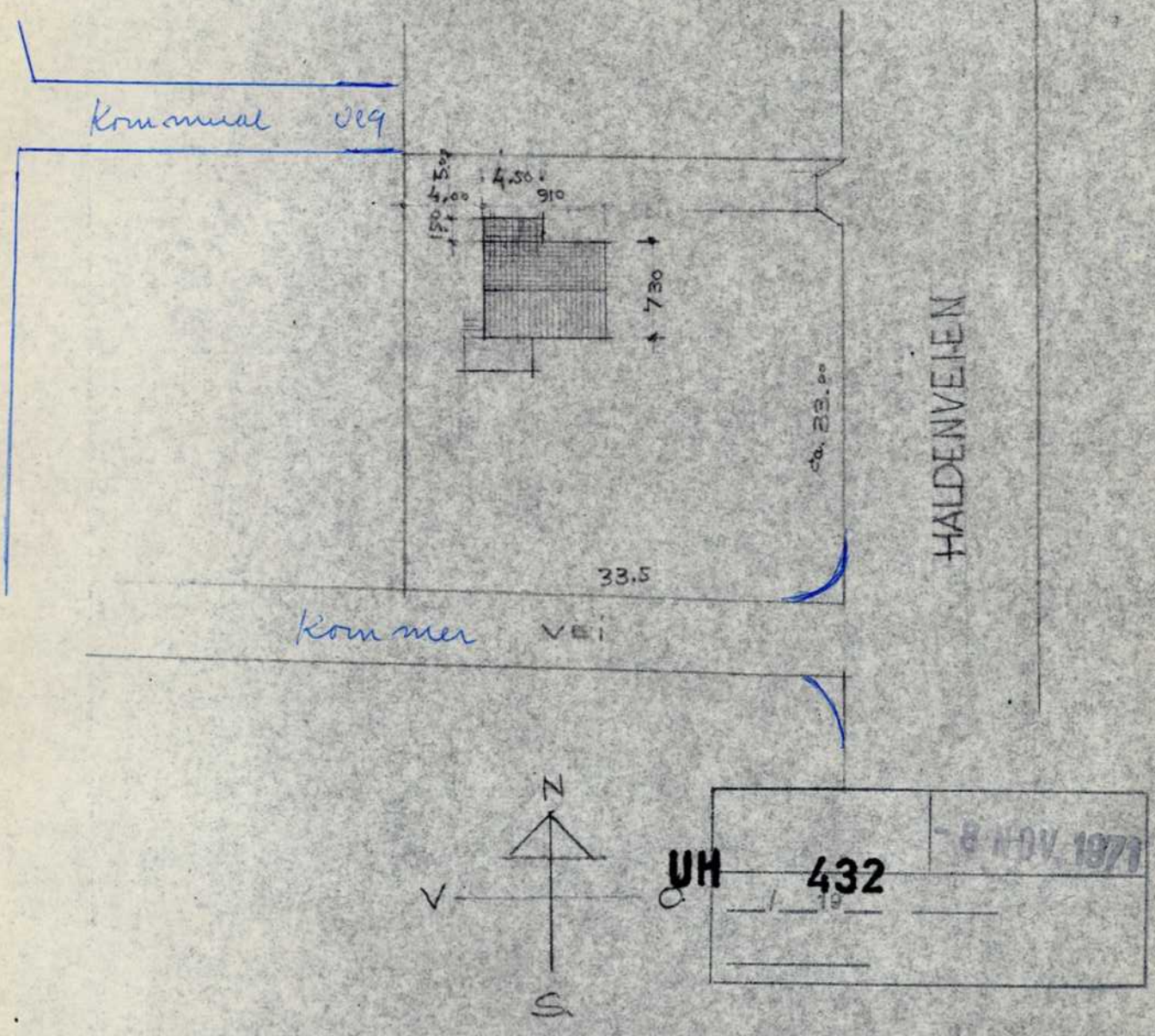
Adresse: Sørumsand

GODKJENT
27/10 19 71
for bygningssjef
Dagfinn Ingebretsen

GNR. 31 - BNR. 1

"SOLVANG"

AREAL 1108,40 m²

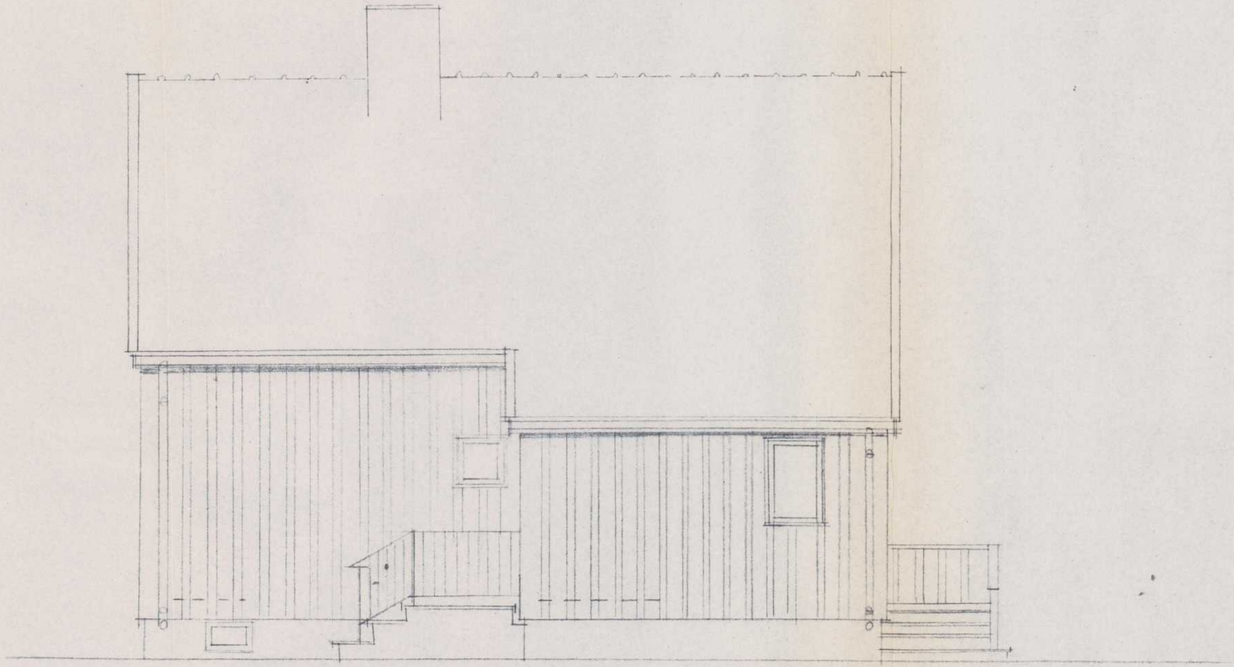


- 8 NOV. 1971

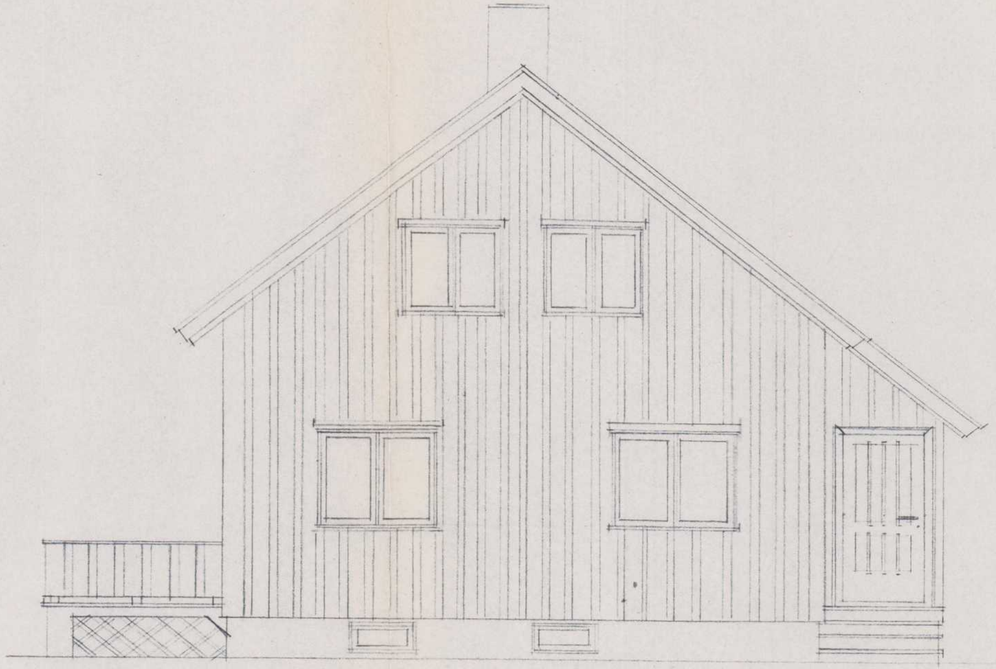
VH 432

REV: OKT. 1971

	HERR HELGE JHLEBEKK, SØRUM
MÅL=	SITUASJONS PLAN
1:500	Egen a. Tinghaug arkt.



NORD

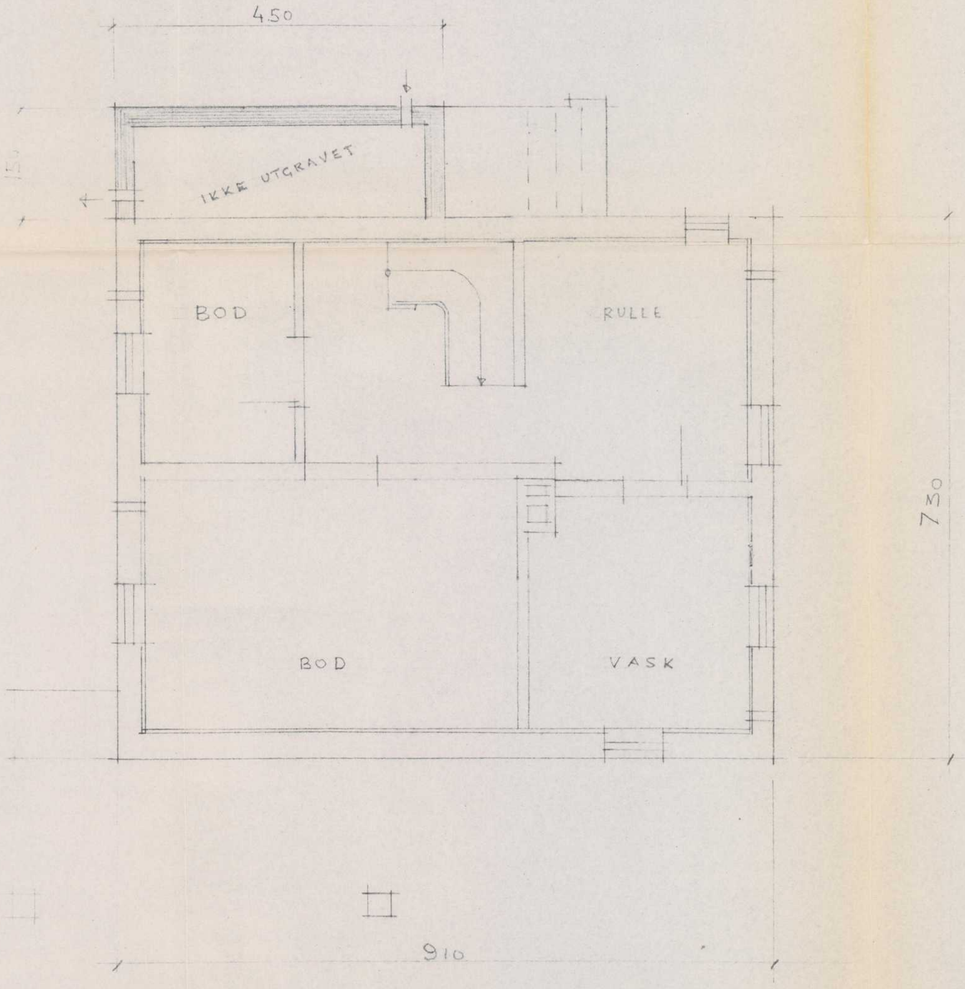


ØST

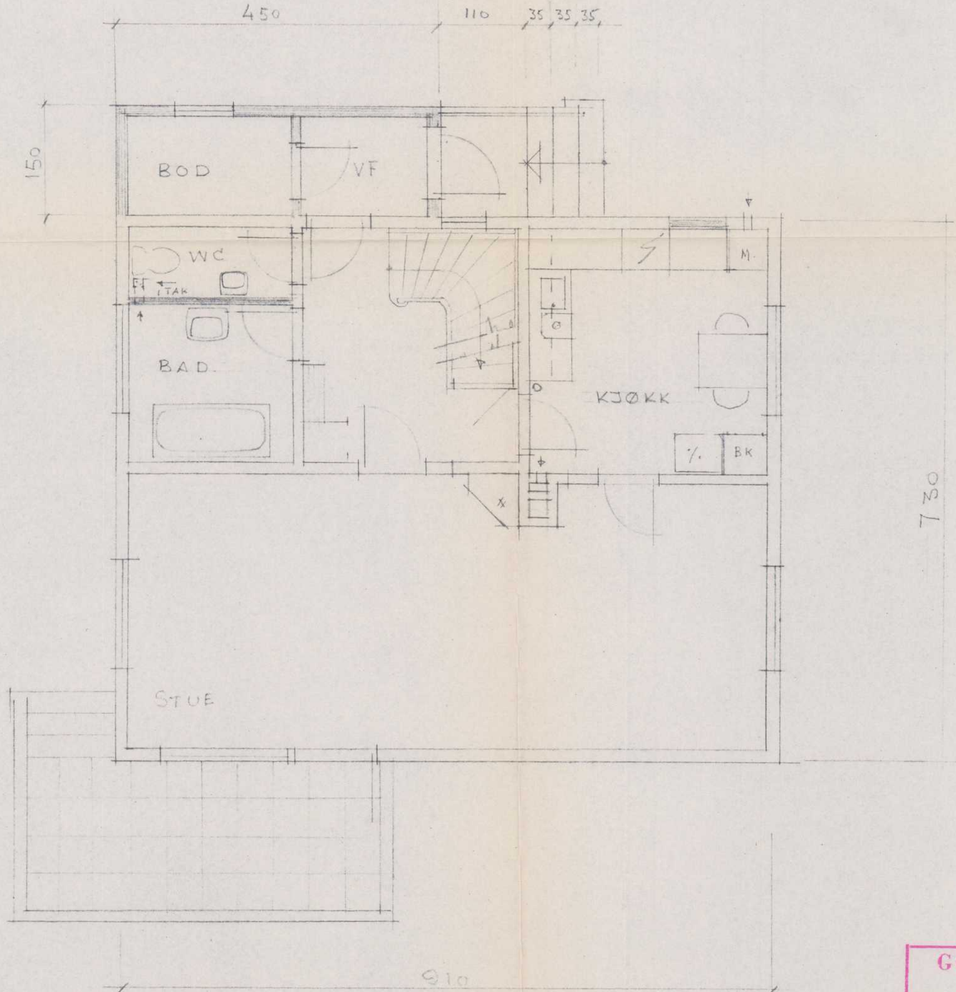
GODKJENT
27/10 1971
for bygningssjef
Bygnes Jansson

REV: OKT. 71

HERR HELGE JHLEBEKK
FASADER MÅL: 1:50
BIRGER A. FINCKENHAGEN.
ARKITEKT



PLAN KJELLER

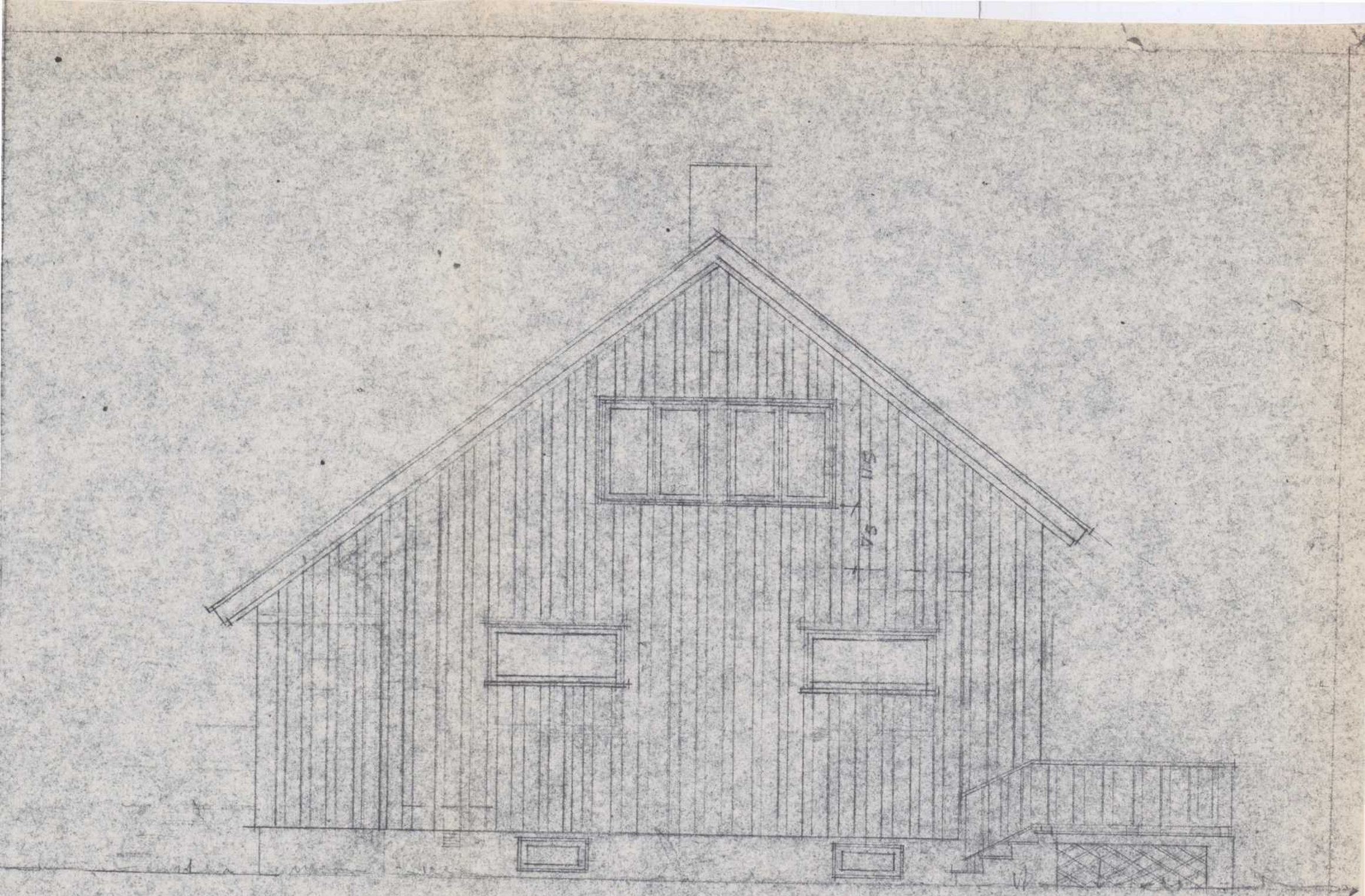


PLAN 1. ETG.

═══ = NYTT

GODKJENT
24/10 1921
for bygningssjef
Torgrim Torgersen

	HERR HELGE JHLEBEKK PLAN KJELLER OG 1. ETG
MÅL 1:50	BIRGER A. FINCKENHAGEN ARKITEKT



VEST

GODKJENT
27/10 1971
for bygningssjef
Dagrun Jansdatter

REV: OKT. 1971
HERR JHLEBEKK,
FASADER MAL 1:50
Bygn. v. Livaksvingen
ark.

FH/dt

27. oktober 1971.

Herr Helge Ihlebekk,

1920 SØRUMSAND.

Sak 285/71.

Det søkes om byggetillatelse for et tilbygg på ca. 7 kvm som skal oppføres på nordsiden av bolighuset på g.nr. 31, b.nr. 14. Tilbygget skal innredes til bod og vindfang. Videre skal bad og W.C. flyttes fra kjelleren opp i 1. etasje.

Naboene er varslet, ingen merknader er innkommet.

Vedtak:

Det anmeldte tilbygget og innredning av bad og W.C. godkjennes. W.C. og baderommet skal avluftes over taket.

Olav Engen, Sørumsand godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Knut Myre
bygningssjef

F. Husmo
avd.ing.

TIL OPPSLAG PÅ BYGGEPLASSEN

Eier : Helge Ihlebekk

Anmelder : Birger A. Finckenhagen

B Y G G E T I L L A T E L S E

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på

g.nr. 31 b.nr. 14

i samsvar med den approberte byggemelding.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent Olav Engen, Sørumsand. som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det meldes kontroll. Slik melding må sendes minst 2 dager forut:

	Kontrollert den:	Av:
1. Når utstikking av tomta ønskes foretatt		
2. Når tomta er utgravd		
3. Etter støping, bestrykning og drenering		
4. Når armeringsjernet er lagt		
5. Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før panel settes på		
6. Når golv skal legges etter stubbeloftfyll		
7. Golv og vegger i bad, dusjrom og w.c.		
8. Når dører, vinduer (uten utforing) er dyttet		
*) 9. Før huset tas i bruk	19/1-72	F. Stevnes.
10. Ferdigkontroll		

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen et år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 2 mndr., må det ikke gjenopptas før bygningsrådet er underrettet skriftlig om det. Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent. Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal has tilstede ved byggearbeidet.

Sørum bygningsråd, den 19. jan. 1972.

Sørum Kommune
for Bygningsrådet
Dagfinn Tårnesland

*) Litt elektr.arb. gjenstår
m. malerarb. -"-
jfr. brukstillatelse.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

.....Hr...HELGE..ILLERREKK,.....

.....1920..SØRUMSAND.....

Etter besiktigelse foretatt den ...19.1.1972..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av ..... tilbygg ..... på eiendommen

gnr. 31,

Merknader: bnr. 14.

Litt malerarb. gjenstår.

" elektrikerarb. "

Noe listing etc. mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 20.3.1972.....

SØRUM KOMMUNE

Bygningsvesenet

.....den 20.1.1972.....

.....F. HUSMO.....

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Birger A. Finckenhagen
Arkitekt

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse	Helge Fuglebekk 1920 Sørumsand
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l.	Solvang 31. 14.
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.	tilbygg
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.	Vindfang

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

Sørum den 26/8-71

Helge Fuglebekk
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
Marie Olsen	26/8-71	
Erik Falla	26/8-71	
Artur Tollefsen	26/8-71	

Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

Posttj.mannens sign.

Nr. 2282 Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.