



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Kneika 10, 1923 SØRUM

Stor, innholdsrik enebolig med godt over ett mål tomt, solrike uteplasser og 2 bad. Sentral, familievennlig beliggenhet.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

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

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjeremo Slorafoss

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

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

Stor, innholdsrik enebolig med godt over ett mål tomt, solrike uteplasser og 2 bad.

Kneika 10 er en innholdsrik enebolig med parkering i integrert garasje i underetasjen og sentral, familievennlig beliggenhet. Her er det kort vei til alt, inkludert butikker, spisested, fotballbane og buss. I tillegg er det nærhet til både barnehage, skole og fine turområder. Den solrike tomten er på godt over ett mål. Sol og vidstrakt utsikt kan nytes fra terrasse, stor balkong og hage.

Den store boligen har innholdsrik planløsning over to etasjer og hems. Hemsene er et trivelig ekstra allrom med adkomst fra stuen. Første etasjen har en stor, luftig stue, tv-stue med peis og romslig spisekjøkken. I tillegg er det to soverom, walk-in closet og bad fra 2015. Det er inngang til hall med trapp i etasjen under. Denne etasjen har også soverom, bad med badstue, vaskerom, stort kontor og to boder.

Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	38
Om eiendommen	44
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	92
Tegninger med tilbygg/ ombygging	97
Tegninger før tilbygg	104
Brukstillatelse og byggetillatelser	108
Grunnkart	115
Kommuneplan	116
Forbrukerinformasjon	125
Budskjema	126

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 750 000,-	Oppdragsnr.:	1106240095
Omkostn.:	Kr 187 890,-		
Total inkl. omk.:	Kr 6 937 890,-		
Selger:	Ove Syslak		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1972		
BRA-i/BRA Total:	265/310 m ²		
Tomtstr.:	1079.2 m ²		
Soverom:	3		
Gnr./bnr.:	Gnr. 213, bnr. 139		



Velkommen til Kneika 10!



Lækker enebolig med parkering i garasje i boligen og i gruslagt innkjørsel.











Balkongen har adkomst fra stue og hovedsoverom.



Trapperom i 1. etasje med adkomst ut til hage.











Det er rikelig med oppbevaringsplass til alt av kjøkkenutstyr i skuffer og skap.



Koketopp og stekeovn er praktisk plassert på halvøyen.



Baderom i 1. etasje har pene mørke grå fliser på gulv som er ført opp bak dusjen.





I underetasjen er det bad, vaskerom og badstue.



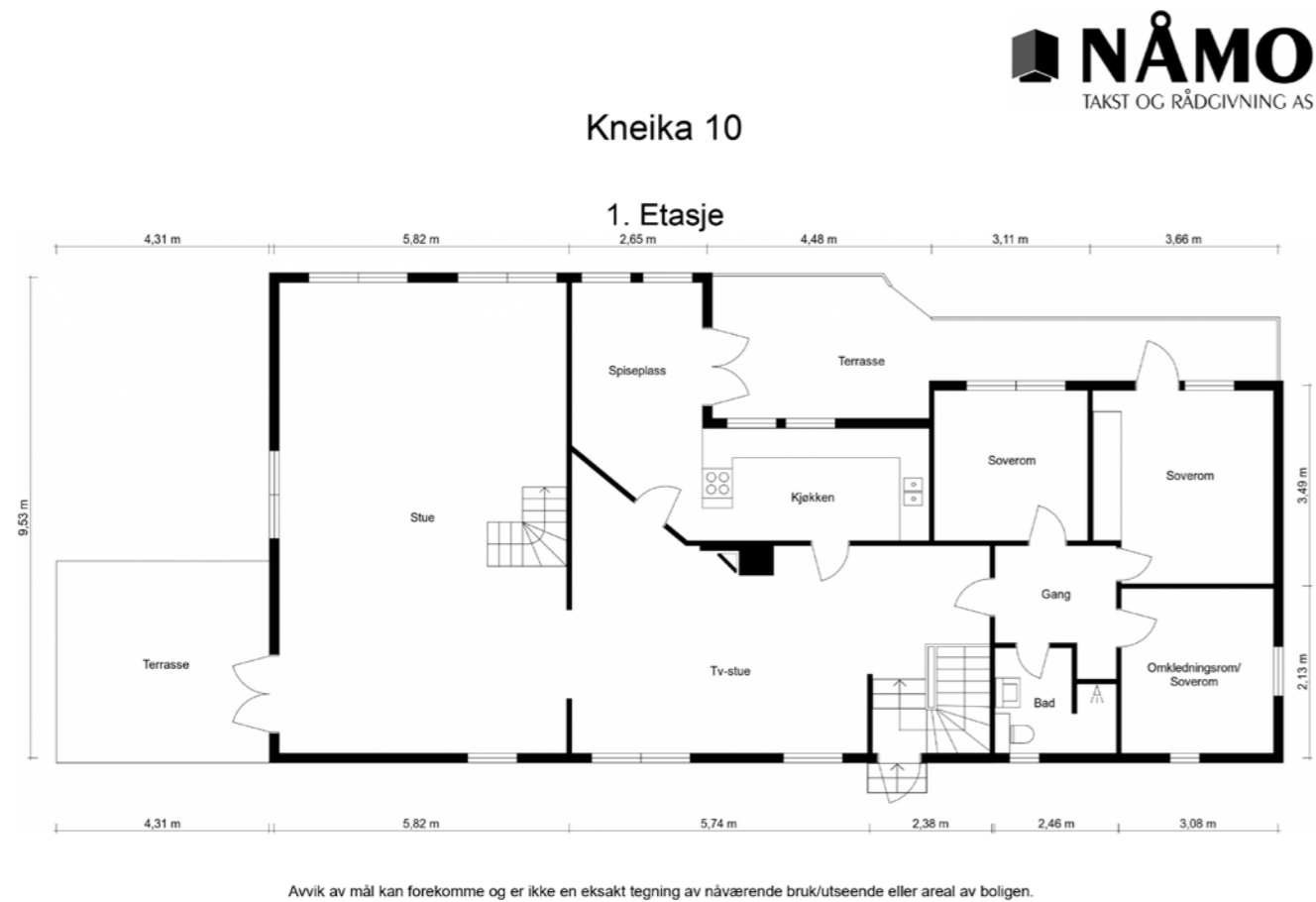
Hemsen er et lyst og trivel allrom med allsidig brumsfelt.





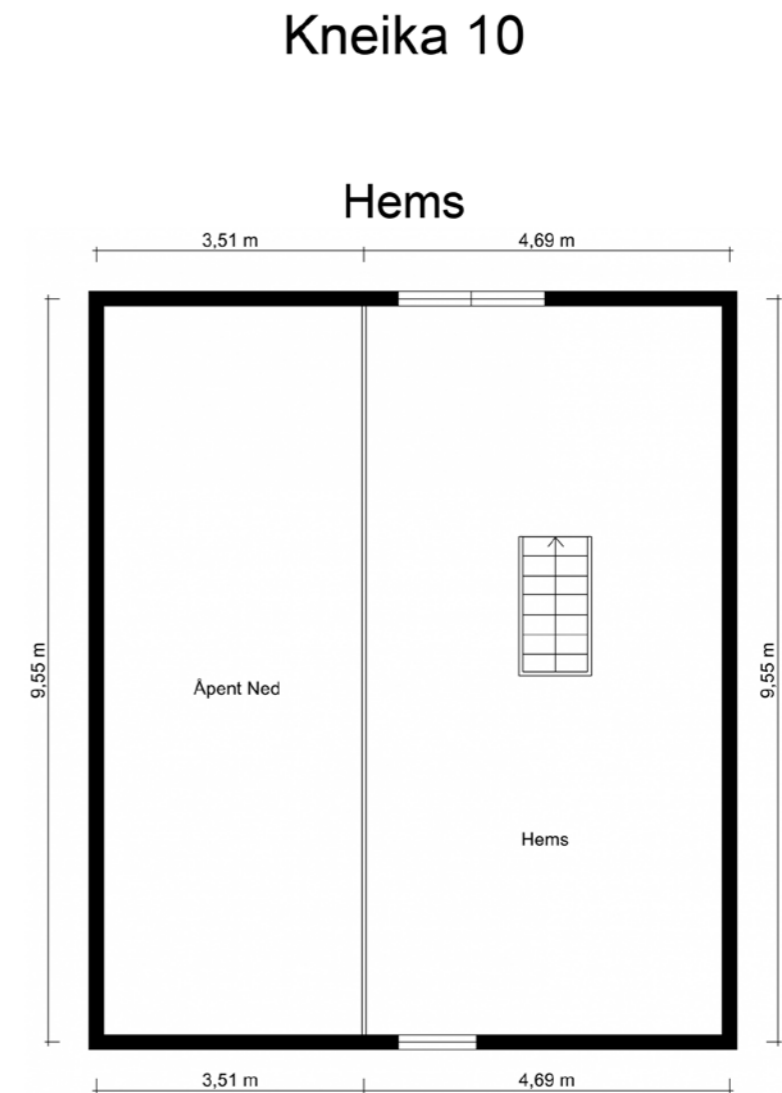
Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

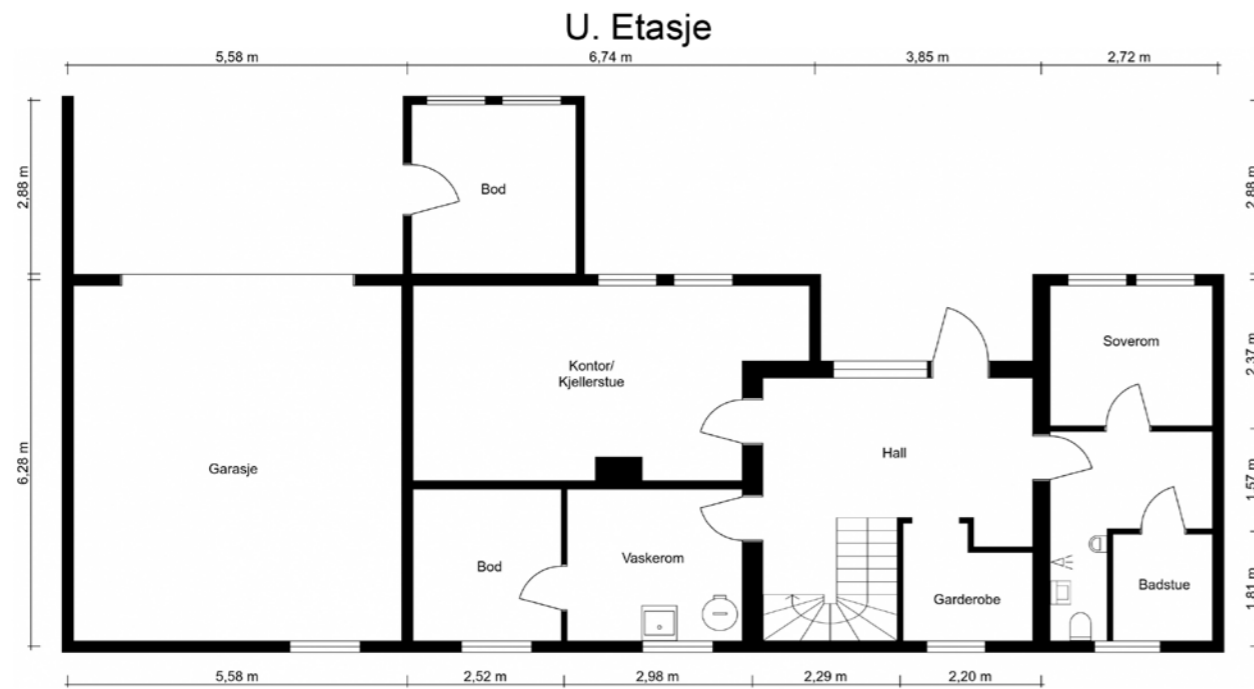
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Kneika 10



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 265 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 310 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Hall m/trapp, kontor, vaskerom, garderobe, badstue, bad, bod og soverom

BRA-e: 45 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 143 m² Gang, stue, TV-stue, walk-in closet, to soverom, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Allrom / hems

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1079.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et svært familievennlig område. Den solrike tomten er på godt over ett mål og da terrenget er skrånende byr den på vidstrakt utsikt over nabolaget. Tomten er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, forstøtningsmurer av naturstein og gruslagt gårdsplass. I tillegg er det et steinlagt areal i forkant

av boligen.

Stuen i første etasje har en tofløyet terrassedør fra 2018 som gir adkomst ut til en flott, nyere terrasse. Terrassen har rekkverk, levegg og enkel adkomst til hagen. Langs fremsiden av boligen er det en stor balkong med adkomst både fra kjøkkenet og hovedsoverommet. Balkongen har nytt trespaltegulv og rekkverk. Det er også egen utgang med ståltrapp fra trapperommet.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et hyggelig og barnevennlig boligområde på Lørenfallet i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barneskole, bussholdeplass og dagligvarebutikker. Det er heller ikke langt til barnehage og togstasjon. Videre er det nærhet til flotte friluftsområder.

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra og Kiwi. Fokus Butikksenter på Sørumsand har et

varierte utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter, Lillestrøm og Strømmen Storsenter ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Fallbrauta, som ligger ca. 500 meter fra boligen. Det er togstasjon både på Sørumsand og Frogner. Med bil fra Lørenfallet tar det ca. 8 min til Sørumsand, 10 min til Frogner sentrum, 12 min til Kløfta, 18 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo Lufthavn og 35 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sørum barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bingsfoss ungdomsskole. Nærmeste videregående skole ligger i Sørumsand. Kommunen har også flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over 2 plan og hems med normalt god planløsning. Det er parkering i integrert garasje i underetasjen. Enebolig er bygget 1972 og bygget etter forskrift fra 19697. Påbygget 1988 og vurdert etter forskrift fra 1987. Taktekkingen er av

betongtakstein. Nedløp og beslag av metall. Heltrukket pipebeslag og lufttehatt. Det er bindingsverk fra 1972 og 1988. Deler av vegger med panel er skiftet i 2019, 2022 og 2023. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1988. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2016. To-fløyet terrassedør og balkongdør fra 2018, med 2-lags isolasjonsglass. Utvendig aluminiumsramme. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeår, utgang fra innvendig trappegang. Garasje leddport av tre. To-fløyet balkongdør fra kjøkken er fra 1987. Etablert balkong utgang fra stue og soverom i 1 etasje. Etablert på søyle og utkraget konstruksjon. Nytt trespaltegulv og rekkverk. Etablert nyere terrasse utgang fra stue med levegg. Etablert ståltrapp med utgang fra trapperom.

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Disponibelt rom i underetasjen er det etablert soverom, badstue og dusjrom. Dette er ikke sendt bruksendring i kommunen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse hele badet i annen etasje er rehabilitert Arbeid utført av ukjent firma på Eidsvoll

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja

Beskrivelse nye isolasjons plater er montert på grunnmurene samt nye komplett drenering

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

Ja

Beskrivelse før etterisolering av grunnmur forekom små mus

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse lader montert i garasje av Glommen elektro

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet panel på fasade og vinduer Arbeid utført av IK Bygg

Innhold

Planløsning

Underetasje: Hall m/trapp, kontor, soverom, vaskerom, garderobe, bad, badstue og bod.

1. etasje: Gang, stue, tv-stue, walk-in closet, 2 soverom, kjøkken og bad.

Hems: Allrom

Kort fortalt

- Stor enebolig, to etasjer og hems.
- Både sentralt og familievennlig.
- Parkering i en integrert garasje.
- Stor, solrik tomt på over ett mål.
- Både nyere terrasse og balkong.
- Stor hall har tilknyttet garderobe.

- Romslig kjøkken med spiseplass.

- Hovedstue har ekstra takhøyde.

- Adkomst til hems fra hovedstue.

- Tv-stue har peis med innsats.

- Delikat bad fra 2015 i første.

- Bad og badstue i underetasje.

- Boligen har separat vaskerom.

- Tre soverom og walk-in closet.

- Boligen har flere skyvedørsskap.

- Deler av yttervegg fra nyere tid.

- Vinduene er fra 2018 og 2016.

- Terrasse- og balkongdør fra 2018.

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti i underetasjen med steinlagt areal i forkant av boligen, flott utebelysning og en godt inntrukket inngangsdør.

Den romslige hallen gjør det hyggelig å invitere gjester velkommen inn. Hallen har skiferstein på gulvet, lysmalt veggpanel, hvitmalt trapp til etasjen over og store, sprosseklede vinduer. Hallen ligger også tilknyttet egen garderobe.

Kjøkken

Det trivelige kjøkkenet ligger i eget rom med stor sone for spisebord og utgang til balkong.

Innredningen er i klassisk stil med hvitmalt fronter i furu, flere vitrineskap, åpne hyller og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum. Fliser over benken gjør det enkelt å holde rent. Integrert i innredningen er det nyere platetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin. Over kokesonen er det montert en fritthengende, hvit ventilator med avtrekk ut.

Stue og hems

Eneboligen har to flotte stuer, hvorav hovedstuen har trapper opp til et romslig allrom på hems. Hemsene har skråhimlinger, gode vinduer på begge

kortvegger, spotter på skinne i himling og rekkverk mot stuerommet i etasjen under.

Hovedstuen er meget romslig og kombinasjonen av lyse overflater, ekstra takhøyde og store vindusflater sørger for en luftig, tiltalende atmosfære. Tofløytt terrassedør åpner opp til den koselige terrassen og hagen. Stuens gode størrelse gjør den for øvrig enkel å innrede i flere soner.

Tv-stue

Mellom stuen og kjøkkenet ligger en pen tv-stue med mørke fliser på gulvet og lyse vegger. Stuens blikkfang er den flotte peisen, noe som sikrer ekstra varme og og hygge i den mørke delen av året. For øvrig har stuen varmepumpe, naturlig lys via to gode vinduer på langveggen og fin plass til stuemøblement.

Bad/wc

I første etasje har eneboligen et bad fra 2015. Badet gir et delikat inntrykk med flislagte overflater, gulvvarme, downlights og elektrisk styrt vifte. Innredningen er i moderne stil med trefargede skuffefronter, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Videre har badet et veggmontert toalett og en nedsenket dusjnise med glassvegg.

Bad/wc og badstue

I disponibelt rom i underetasjen er det etablert badstue og dusjrom. Det er ikke sendt bruksendring til kommunen på dette, men rommene fremstår som funksjonelt. Både bad og badstue ligger tilknyttet en gang som også har adkomst til soverom. I gangen er det etablert en skyvedørsgarderobe med speilfronter. Mot badet er det kun stang med forheng som romskiller.

Badet har flislagte overflater og spotbelysning i himling. I tillegg er det et toalett, en veggmontert servant og en åpen dusj. Badstuen er bygget som rom i rommet med panel på vegger og tak, belegget på betonggulv, plassbygde benker og badstueovn.

Vaskerom

I underetasjen ligger et eldre, men praktisk vaskerom med grått gulv, hvite vegger og naturlig lys fra høytsittende vindu. Langs den ene enden av rommet er det veggmontert skyllekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Den ene kortveggen har et veggmontert oppbevaringssystem med trådhyller. Innvendig bod ligger med adkomst fra vaskerommet.

Soverom, garderobe og kontor

Eneboligen har to gode soverom og et walk-in closet i første etasje. Walk-in-closet er såpass stort at det her fint kan innredes som soverom. Alle de tre rommene ligger tilknyttet samme gang som badet og hovedsoverommet har utgang til balkong.

I disponibelt rom i underetasjen er det etablert soverom. Dette er ikke sendt bruksendring på til kommunen, men rommet fremstår som funksjonelt og av god størrelse. Denne etasjen har også et stort og praktisk kontor. Kontorets gode størrelse gjør det også velegnet som kjellerstue hvis ønskelig. I tillegg er det god lagringsplass i to boder i underetasjen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Belegg på betongstein begynner og slites av og stein kan da begynne å trekke fukt.
- Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbeflaes å renovere stein ved å male overflater på nytt av autorisert firma som er spesialist for denne typen arbeid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/ takkonstruksjon.
- Det er synlig fuktskjolder i områder rundt pipe. Det indikerte ikke fukt i underliggende plater eller takbjelker befaringsdagen. Skjolder vurderes fra tidligere fukt lekkasjer.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for tiltak, men det anbeflaes alltid å kontrollere i området ved stor nedbør over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler netting i takutstikk slik at insekter og gnagere har tilgagn til undertak og inn på kryploft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere netting i takutstikk.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.

Utvendig > Dører - 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Noe subbing i karm og synlig noe værslitt med tanke på dørenes alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig type tekking som er gjort under deler av betongdekke på balkong utenfor soverom. Det er noe enderåte i tresøyle. Trespaltegulv ligger

noe

for høyt mot balkongdør til soverom med tanke på snø og slagregn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør følges med på råte i stokk over tid. Det vurderes ikke som at søyle må skiftes nå. Trespaltegulv bør legges lavere mot dør og ut fra veggpanel hvis dette er mulig. Dette for å unngå å belaste konstruksjonen og balkongdør for unødig fuktbelastning. Nærmere undersøkelser av tekking for balkongdel anbefales.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Det er 2 endeskjøter i laminat som har sklidd fra hverandre. Noe riper i furugulv på hems og noe slitasje av belegg og teppe i underetasjen. Noe manglende lister i overgang laminat og fotlist.
- Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater vurderes å ha tiltenkt funksjon, men må utbedres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er stedvis noe knirk i gulv.
- Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan

man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er etablert styropor isolasjon i innvendig tak inne i garasjen. Dette er gass og brannfarlig så lenge denne er eksponert.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Plater må pusses eller dekkes med brannhemmende plater for å tilfredsstille brannkrav.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør utføres service på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Det må ses om det kan være skade av utvendig drenering på oversiden av boligen med tanke på nevnte fukt i underetasjen.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er synlig rust i nedre del av pipebeslag. Det er ufagmessig beslag i overgang betongdekke og trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Med tanke på beslagenes alder bør disse byttes for å unngå unødig lekkasje i takkonstruksjon over tid.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Etablere ubrennbar plate på gulv foran innsatspeis.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er etablert oppforet gulv i tre der tidliger garasje var, nå soverom, bad og badstue. Det er høy fuktighet i treverk, 24 vekt% noe som tilsier at treverk er vått og det er noe råte inne i vegg der hovedvannrør i kobber og avløpsrør av plast kommer opp i gulv. Det er foretatt hull inne i utforet vegg og oppforet gulv inne i garderobeskap i gang ved bad, badstue og under trapp i hall. Det indikerte ikke fukt i disse områdene.
- Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Ut fra undersøkelser vurderes det at fukt komme fra

hovedvannrør via kondensering, da det opplyses at det er varmekabler som står på om vinteren. Dette er ikke en fasit for vurdering, kun en tiltenkt årsak for fukt. For å være helt sikker må det åpnes hele veien i utforet vegg inne i garderoben og utføre nærmere undersøkelser for å se omfang av skade og årsak til fukten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er etablert fliser på vegger og gulv. Åpen dusj, vegghengt servant og toalett. Dusj er ikke i våt sone i forhold til gang. Det er ikke etablert synlig membran klemt til klemring i sluk i gulv. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon. Manglende fall på gulv.
- Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ut fra dagens løsning må det ikke dusjes på nåværende løsning, kun brukes som toalettrom. Badet må totalrenoveres for å ha tiltenkt funksjon som baderom.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom med malt puss og nymalt gulv. Etablert stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
- Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet anses å fungere som tiltenkt ut fra datidens krav. Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er løse 30x30 fliser foran dusjvegg. Gulv utenfor dusjsonen er i vater. Hele gulvet skal ha noe fall til sluk.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Løse fliser på gulvet må utbedres, da disse kommer til å løsne i fugemasse over tid. Fall må utbedres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg
Badstuovn er ikke vurdert eller funksjonstestet.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke salget:
- Lysekrone i krystall
- Lysekrone over kjøkkenbordet.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i integrert garasje med leddport i underetasjen. Garasjen har plass til to biler og er utstyrt med elbil-lader. I tillegg er det plass til parkering på egen gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21485240

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift

for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

ikke vært i bruk på lang tid og bør ha service før bruk. I tillegg er det en peis med innsats i stuen. Ventilasjonen er naturlig, supplert med mekanisk avtrekk. Sikringsskap med automatsikringer er montert i garderobe. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Det er etablert vannstopper varsler i kjøkkenbenk via vaktsselskap. Dreneringen er fra 2016.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 800

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Årsprognose for kommunale avgifter i 2024 er 12 437,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 834

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 836 564

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 346 254

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi

Formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 139 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/213/139:
23.01.1968 - Dokumentnr: 389 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:213 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 630045 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:13 Bnr:139

01.01.2024 - Dokumentnr: 225524 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:213 Bnr:139

09.08.1968 - Dokumentnr: 3510 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:213 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:213 Bnr:22
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse for enebolig foreligger, datert 02.12.1970.
Byggetillatelse for garasje foreligger, datert 07.05.1982. Byggesøknad for garasje foreligger, datert 28.04.1982.

Byggetillatelse for tilbygg / ombygging av boligbygg foreligger, datert 22.10.1986. Byggesøknad for tilbygg / ombygging av boligbygg foreligger, datert 30.09.1986.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.12.1970.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område:
- Regulert til boligformål.

- Kulturmiljø med middels verneverdi (VK3):
Lørenfallet sentrum med tidligere meieri, mølle, butikk, lensmannsgård og eldre bolighus.
- Under marin grense med svært stor mulighet for marin leire.
- Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
168 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 750 000,00))

187 890,- (Omkostninger totalt)

6 937 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 187 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,- (2 stk gratis). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 000,-. Utleggene omfatter fotograf (5 000,-), kommunale opplysninger (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr

20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Espen Skjeremo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Ansvarlig megler





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

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

Salgsoppgavedato

22.05.2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kneika 10, 1923 SØRUM
 LILLESTRØM kommune
 # gnr. 213, bnr. 139

Markedsverdi

6 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 14.05.2024

Oppdragsnr.: 18925-1510

Referansenummer: QP7350

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Ove Syslak



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan og hems med normalt god planløsning. Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er parkering i integrert garasje i underetasjen.

Enebolig er bygget 1972 og bygget etter forskrift fra 19697. Påbygget 1988 og vurdert etter forskrift fra 1987. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger, utover nevnte fukt, garasje og bad i underetasjen.

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

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Nedløp og beslag av metall. Heltrukket pipebeslag og luftehatt. Det er bindingsverk fra 1972 og 1988. Deler av vegger med panel er skiftet i 2019, 2022 og 2023. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1988.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2016.

To-fløyet terrassedør og balkongdør fra 2018, med 2-lags isolasjonsglass. Utvendig aluminiumsramme.

Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeår, utgang fra innvendig trappegang. Garasje leddport av tre.

To-fløyet balkongdør fra kjøkken er fra 1987. Etablert balkong utgang fra stue og soverom i 1 etasje. Etablert på søyle og utkraget konstruksjon. Nytt trespaltegulv og rekkverk.

Etablert nyere terrasse utgang fra stue med levegg.

Etablert ståltrapp med utgang fra trapperom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, skifer og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble påvist en vektprosent i underliggende leker og plater på 24%.

Boligen har malt tretrapp fra 1972 og 1988. Malte profilerte innedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at badet er gjort av fagfolk, men ikke kan fremvise dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm underkant terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i nedsenket dusjgrube.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er etablert panel på Lecablokker og det er derfor ikke mulig å måle inne i vegg som beskrevet i NS3600.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har malt furuinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt nyere platetopp. Innebygget stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Badstu er bygget som rom i rommet. Panel på vegger og tak, samt belegg på betonggulv. Badstuovn er ikke vurdert eller funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er etablert vannstoppvarsler i kjøkkenbenk via vaktsselskap. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert parafinbrenner. Denne har ikke vært i bruk på lang tid og bør ha service før bruk. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart> Dreneringen er fra 2016. Det ble redrenert på 3 vegger som ligger under terreng med polystyren og grunnmursplast i følge eiers opplysning. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1972 og 1988. Det er synlig noe ytong på innvendig grunnmursvegger som ble etablert som isolasjon etter datidens byggeskikk fra 1972. Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skrående tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsledninger er fra 1972. Utvendige vannledninger er fra 1972.

Det ble etablert ny tank da drenering ble utbedret. Denne er ikke fylt opp på nytt og derfor ikke vært i bruk. Det gjøres oppmerksom på at tank må kun fylles med biobrensel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	310 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	310 m ²
Totalpris	6 750 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

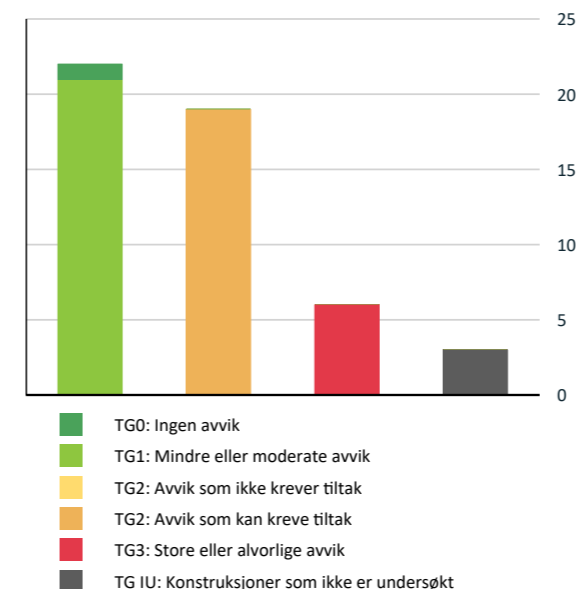
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Disponibelt rom i underetasjen er det etablert soverom, badstue og dusjrom. Dette er ikke sendt bruksendring i kommunen.

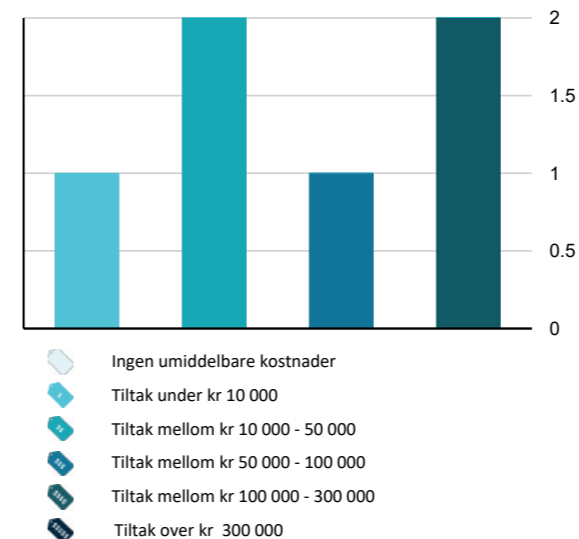
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører - 3	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng - 2	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget garasje, stue 1 etasje og loft.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstill: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Belegg på betongstein begynner og slites av og stein kan da begynne å trekke fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å renovere stein ved å male overflater på nytt av autorisert firma som er spesialist for denne typen arbeid.

! TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Heltrukket pipebeslag og luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er synlig rust i nedre del av pipebeslag. Det er ufagmessig beslag i overgang betongdekke og trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Med tanke på beslagenes alder bør disse byttes for å unngå unødig lekkasje i takkonstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TO 1 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk fra 1972 og 1988. Deler av vegger med panel er skiftet i 2019, 2022 og 2023.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

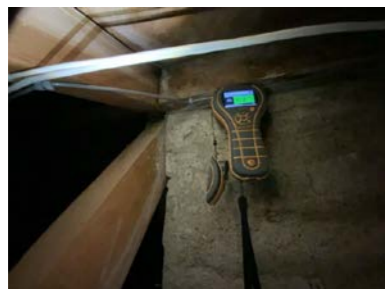
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er synlig fuktskjolder i områder rundt pipe. Det indikerte ikke fukt i underliggende plater eller takbjelker befaringsdagen. Skjolder vurderes fra tidligere fuktlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for tiltak, men det anbefales alltid å kontrollere i området ved stor nedbør over tid.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1988.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler netting i takutstikk slik at insekter og gnagere har tilnag til undertak og inn på kryptloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere netting i takutstikk.



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.

TO 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018 og 2016.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

To-fløyet terrassedør og balkongdør fra 2018, med 2-lags isolasjonsglass. Utvendig aluminiumsramme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører - 4

To-fløyet balkongdør fra kjøkken er fra 1987.

TO 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Dører - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeår, utgang fra innvendig trappegang. Garasje leddport av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Noe subbing i karm og synlig noe værslitt med tanke på dørenes alder.

Tilstandsrapport



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra stue og soverom i 1 etasje. Etablert på søyle og utkraget konstruksjon. Nytt trespaltegulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:

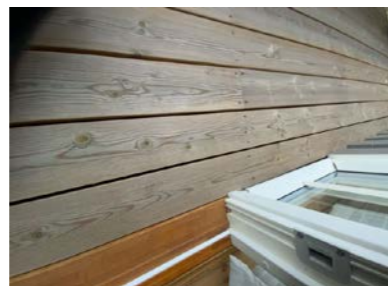
- Det er avvik:

Det er ikke synlig type tekking som er gjort under deler av betongdekke på balkong utenfor soverom. Det er noe enderåte i tresøyle. Trespaltegulv ligger noe for høyt mot balkongdør til soverom med tanke på snø og slagregn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør følges med på råte i stakk over tid. Det vurderes ikke som at søyle må skiftes nå. Trespaltegulv bør legges lavere mot dør og ut fra veggpanel hvis dette er mulig. Dette for å unngå å belaste konstruksjonen og balkongdør for unødig fuktbelastning. Nærmere undersøkelser av tekking for balkongdel anbefales.



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Etablert nyere terrasse utgang fra stue med levegg.

TC 1 Utvendige trapper

Etablert ståltrapp med utgang fra trapperom.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TC 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, skifer og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er 2 endeskjøter i laminat som har sklidd fra hverandre. Noe riper i furugulv på hems og noe slitasje av belegg og teppe i underetasjen. Noe manglende lister i overgang laminat og fotlist.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater vurderes å ha tiltenkt funksjon, men må utbedres for å lukke avviket.

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TC 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

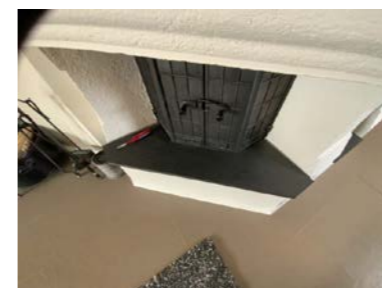
- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere ubrennbar plate på gulv foran innsatspeis.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TC 3 Rom Under Terreng

Gulvet har teppe og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble påvist en vektprosent i underliggende lekter og plater på 24%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er etablert oppforet gulv i tre der tidligere garasje var, nå soverom, bad og badstue. Det er høy fuktighet i treverk, 24 vekt% noe som tilsier at treverk er vått og det er noe råte inne i vegg der hovedvannrør i kobber og avløpsrør av plast kommer opp i gulv. Det er foretatt hull inne i utforet vegg og oppforet gulv inne i garderobeskap i gang ved bad, badstue og under trapp i hall. Det indikerte ikke fukt i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra undersøkelser vurderes det at fukt komme fra hovedvannrør via kondensering, da det opplyses at det er varmekabler som står på om vinteren. Dette er ikke en fasit for vurdering, kun en tiltenkt årsak for fukt. For å være helt sikker må det åpnes hele veien i utforet vegg inne i garderoben og utføre nærmere undersøkelser for å se omfang av skade og årsak til fukten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



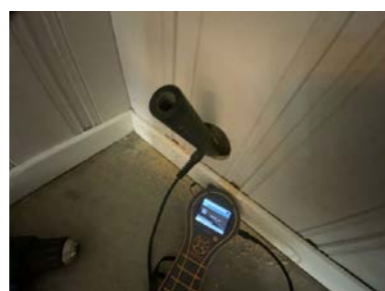
Fukt i utforet vegg i garderobe i underetasjen ved hovedvannrør.



Det målte ikke fukt i utforet vegg i garderobeskap i gnag til bad, badstue eller nede i oppforet gulv.



Ikke fukt i oppforet tregulv i garderobeskap.



Det er ikke fukt i trevirke inne i utforet vegg under trapp.

TC 2 Rom Under Terreng - 2

Integrert garasje. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Takkonstruksjon av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert styropor isolasjon i innvendig tak inne i garasjen. Dette er gass og brannfarlig så lenge denne er eksponert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plater må pusses eller dekkes med brannhemmende plater for å tilfredsstille brannkrav.

TC 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1972 og 1988.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TC 1 Innvendige dører

Malte profilerte innedører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TC 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert fliser på vegger og gulv. Åpen dusj, vegghegt servant og toalett. Dusj er ikke i våt sone i forhold til gang. Det er ikke etablert synlig membran klemt til klemring i sluk i gulv. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon. Manglende fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ut fra dagens løsning må det ikke dusjes på nåværende løsning, kun brukes som toalettrom. Badet må totalrenoveres for å ha tiltenkt funksjon som baderom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TC 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er etablert panel på Lecablokker og det er derfor ikke mulig å måle inne i vegg som beskrevet i NS3600.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med malt puss og nymalt gulv. Etablert stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet anses å fungere som tiltenkt ut fra tidens krav. Tg er gitt med tanke på dagens forskrift og krav til vurdering for våtrom. Rommet må renoveres ut fra dagens krav for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1L Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at badet er gjort av fagfolk, men ikke kan fremvise dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er løse 30x30 fliser foran dusjvegg. Gulv utenfor dusjsone er i vater. Hele gulvet skal ha noe fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Løse fliser på gulvet må utbedres, da disse kommer til å løsne i fugemasse over tid. Fall må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i nedsenket dusjgrube.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt furuinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med oppvaskkum og fliser over benk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt nyere platetopp. Innebygget stekeovn.

Årstall: 1988

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

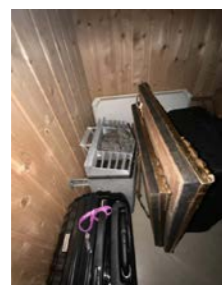
Badstu er bygget som rom i rommet. Panel på vegger og tak, samt belegg på betonggulv.



UNDERETASJE > BADSTUE

TO II Teknisk anlegg

Badstuovn er ikke vurdert eller funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er etablert vannstoppvarsler i kjøkkenbenk via vaktelskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TO 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmesentral

Det er installert parafinbrenner. Denne har ikke vært i bruk på lang tid og bør ha service før bruk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1988 Etablert ladestasjon og oppgradert elektrisk på bad i 1 etasje.

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

Ja

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

Ja Samsvarserklæring på ladestasjon.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det mangler noe dokumentasjon for arbeider som er gjort.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er byggegrunn av leirholdige masser. Kartet viser muligheten for marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra <https://kartkatalog.nve.no/#kart>

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 2016. Det ble redrenert på 3 vegger som ligger under terreng med polystyren og grunnmursplast i følge eiers opplysning.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det må ses om det kan være skade av utvendig drenering på oversiden av boligen med tanke på nevnte fukt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker fra 1972 og 1988. Det er synlig noe ytong på innvendig grunnmursvegger som ble etablert som isolasjon etter datidens byggeskikk fra 1972.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TO 2 Terrenforhold

Skrående tomt

Vurdering av avvik:

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

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 1972. Utvendige vannledninger er fra 1972.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Oljetank

Det ble etablert ny tank da drenering ble utbedret. Denne er ikke fylt opp på nytt og derfor ikke vært i bruk. Det gjøres oppmerksom på at tank må kun fylles med biobrensel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
310 m²/265 m²

Enebolig: Allrom, Gang, Stue, TV-stue, Walk-in closet, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Bad, Hall m/trapp, Kontor, Vaskerom, Garderobe, Badstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 750 000

Konklusjon markedsverdi

6 750 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Samleveien 8 ,1923 SØRUM 170 m ² 1960 4 sov	11-06-2023	4 700 000	5 700 000	0	5 700 000	33 529
2 Skoglundveien 5 ,1923 SØRUM 170 m ² 1970 5 sov	05-05-2024	5 500 000	5 400 000	0	5 400 000	31 765
3 Kneika 6 ,1923 SØRUM 200 m ² 1973 4 sov	13-06-2022	5 950 000	6 300 000	0	6 300 000	31 500
4 Skibakkveien 1 ,1923 SØRUM 174 m ² 1968 5 sov	30-05-2023	5 490 000	5 100 000	0	5 100 000	29 310

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter	Kr.	12 800
Eiendomsskatt	Kr.	4 834
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

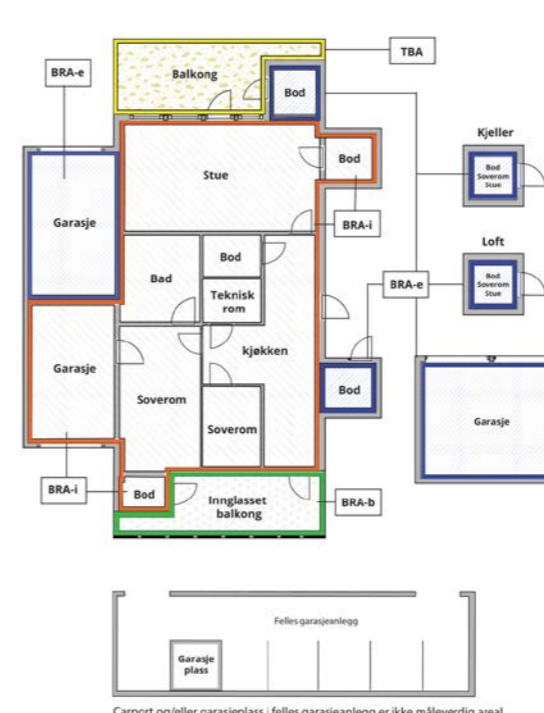
Hva er måleverdig areal?

Arealat 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 garasjeleie er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hems	44			44			44
1. Etasje	143			143	37		143
Underetasje	78	45		123			123
SUM	265	45			37		310
SUM BRA	310						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Allrom		
1. Etasje	Gang , Stue , TV-stue , Walk-in closet , Soverom , Kjøkken , Bad , Soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp , Kontor , Vaskerom , Garderobe , Badstue , Bad , Bod , Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Disponibelt rom i underetasjen er det etablert soverom, badstue og dusjrom. Dette er ikke sendt bruksendring i kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	254	56

Kommentar

Enebolig Garasje, 2 boder og garderobe i underetasjen er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Øyvind Nåmo Rønning Ove Syslak	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	213	139		0	1079.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kneika 10

Hjemmelshaver

Syslak Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med en svært sentral beliggenhet på Lørenfallet. Boligen ligger i nærhet til busstopp I gangavstand finner du flere matvarebutikker og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet med grøntareal og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21485240	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP7350>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240095	
Selger 1 navn	
Ove Syslak	
Gateadresse	
Kneika 10	
Poststed	Postnr
SØRUM	1923
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	44
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21485240

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: hele badet i annen etasje er rehabilitert
Arbeid utført av: ukjent firma på Eidsvoll
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: ny membran
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: nye isolasjons plater er montert på grunnmurene samt nye komplett drenering
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: før etterisolering av grunnmur forekom små mus
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse: lader montert i garasje av Glommen elektro
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja

Initialer selger: OS

2

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet panel på fasade og vinduer
Arbeid utført av	IK Bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

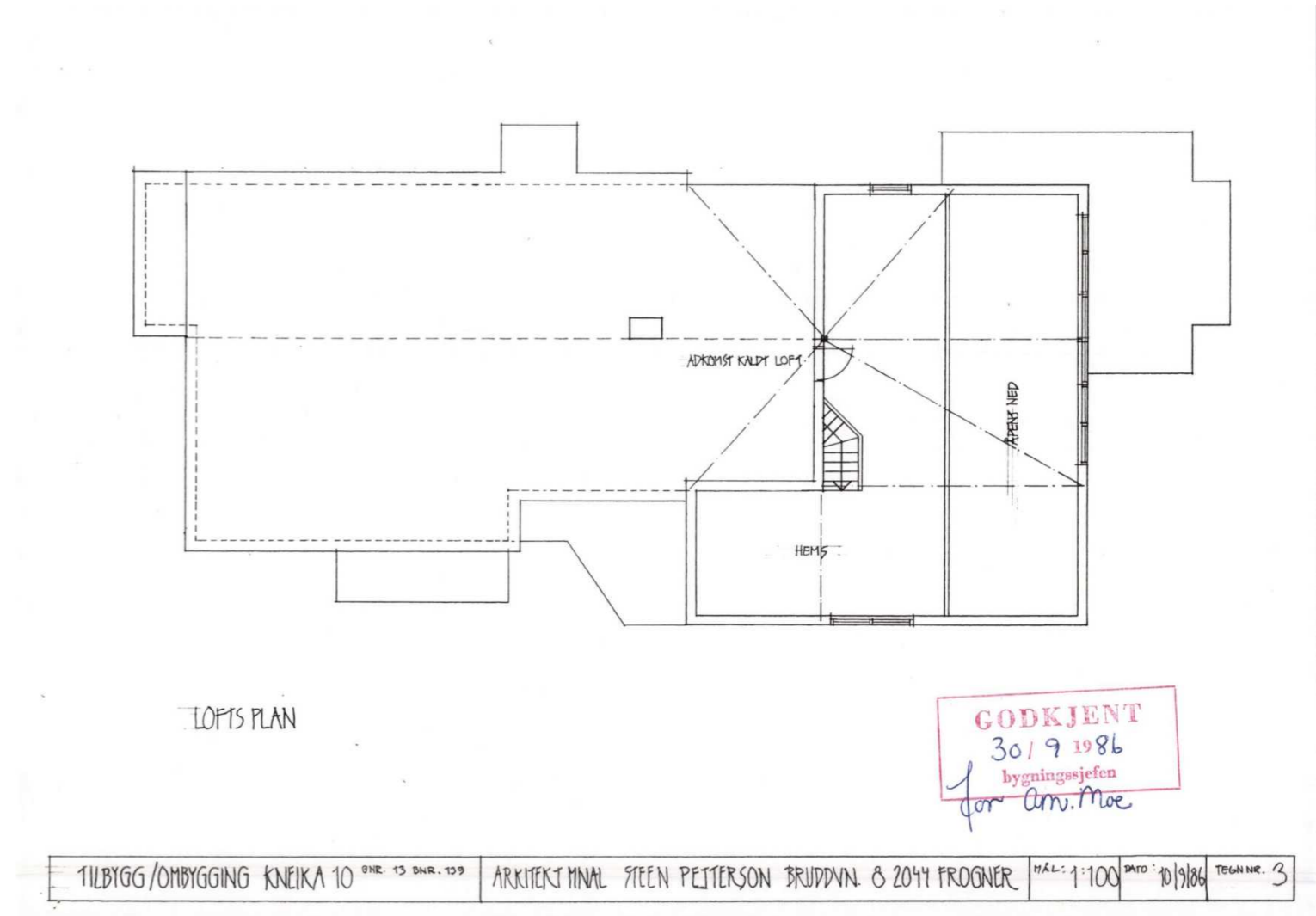
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

Document reference: 1106240095

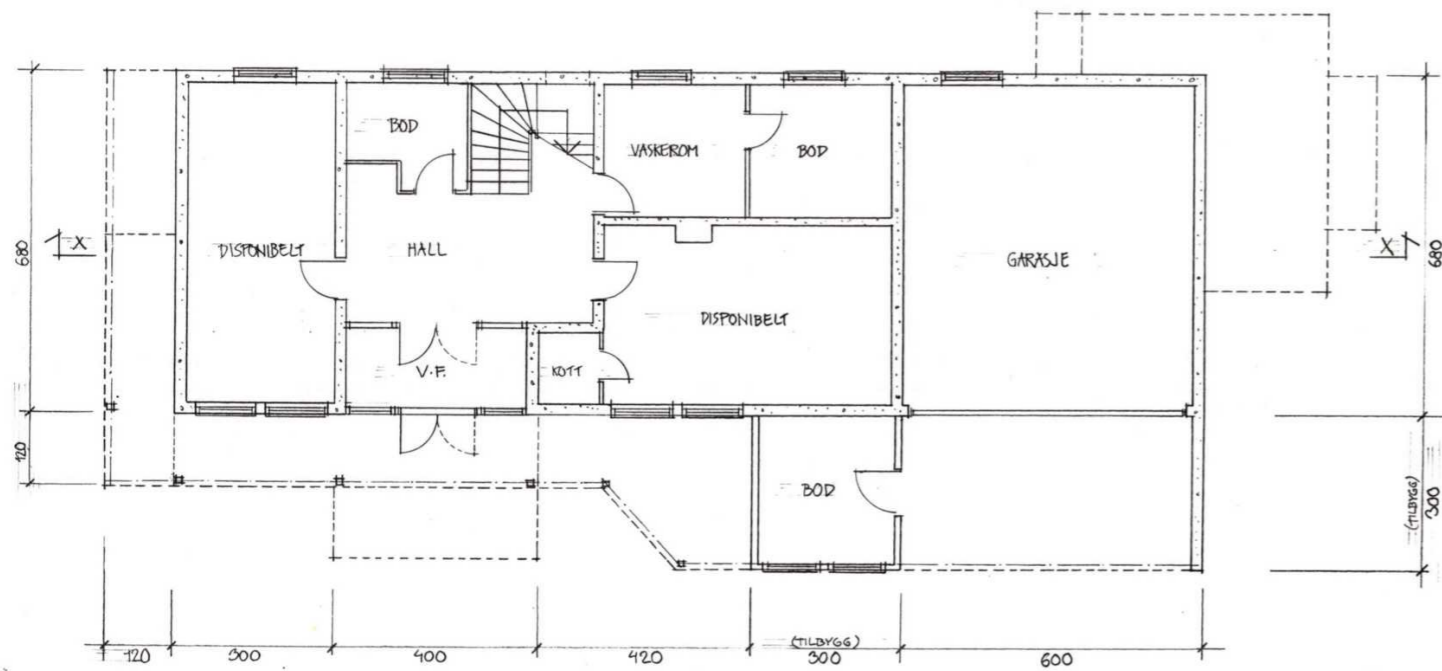
Document reference: 1106240095

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Systak	9153e633bf7f48fd29e6c54 8babfb99d1cb4697d	10.04.2024 08:40:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240095



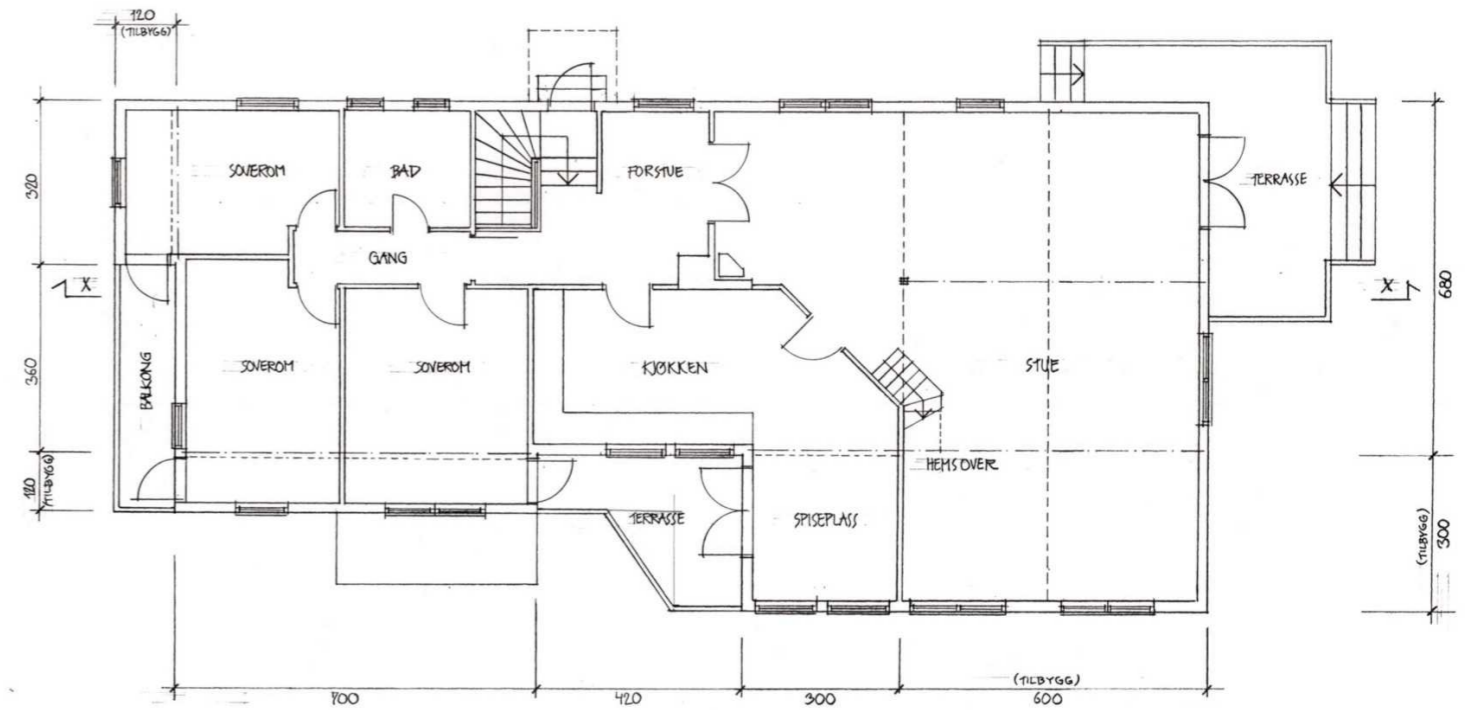
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



PLAN KJELLER (U.ETG.)

GODKJENT
30/9 1986
bygningssjefen
for Arn. Moe

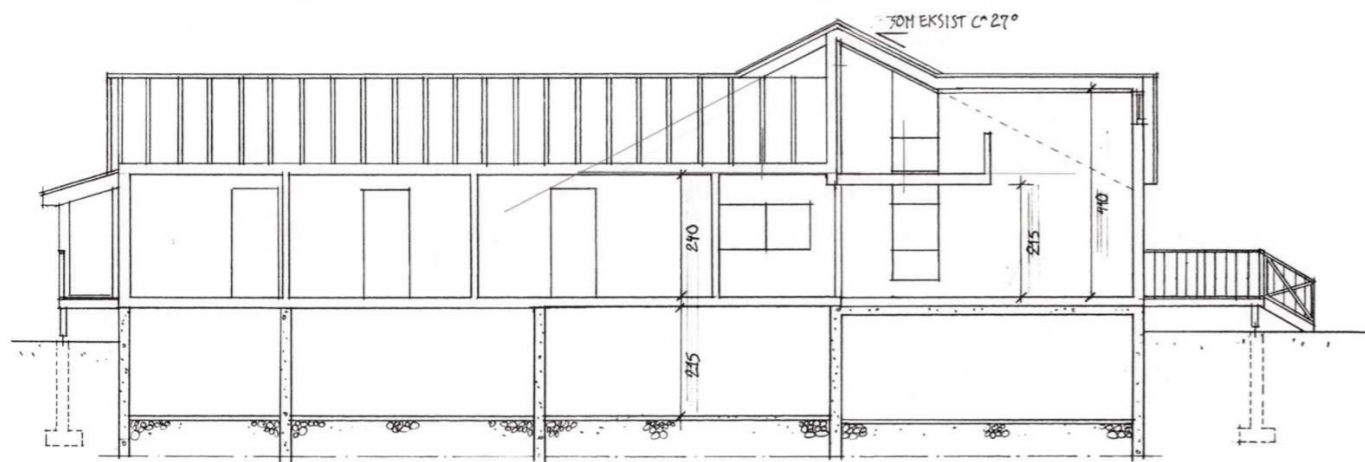
TILBYGG/OMBYGGING KNEKA 10	GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MVAL STEEN PETERSON BRUDDVN 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO: 10/9/86	TEGN. NR. 1.
----------------------------	------------------	---	------------	---------------	--------------



PLAN 1. ETG.

GODKJENT
30/9 1986
bygningssjefen
for Arn. Moe

TILBYGG/OMBYGGING KNEKA 10	GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MVAL STEEN PETERSON BRUDDVN 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO: 10/9/86	TEGN. NR. 2
----------------------------	------------------	---	------------	---------------	-------------



SNITT X-X

GODKJENT
30/9/86
bygningssjefen
for Am. Moe

TILBYGG/OMBYGGING KNEIKA 10 GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MVAL STEEN PETTERSON BRUDDVN. 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO: 10/9/86	TEGN.-NR. 4
--	---	------------	---------------	-------------



FASADE NORD-ØST

GODKJENT
30/9/86
bygningssjefen
for Am. Moe

TILBYGG/OMBYGGING KNEIKA 10 GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MVAL STEEN PETTERSON BRUDDVN. 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO: 10/9/86	TEGN.-NR. 7
--	---	------------	---------------	-------------



FASADE SØR-VEST.

GODKJENT
30/9 1986
bygningsjefen
for Ann. Moe

TILBYGG/OMBYGGING KNEIKA 10 GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MNL STEEN PETTERSON BRUDDVN. 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO:	TEGN.NR. 5
--	--	------------	-------	------------

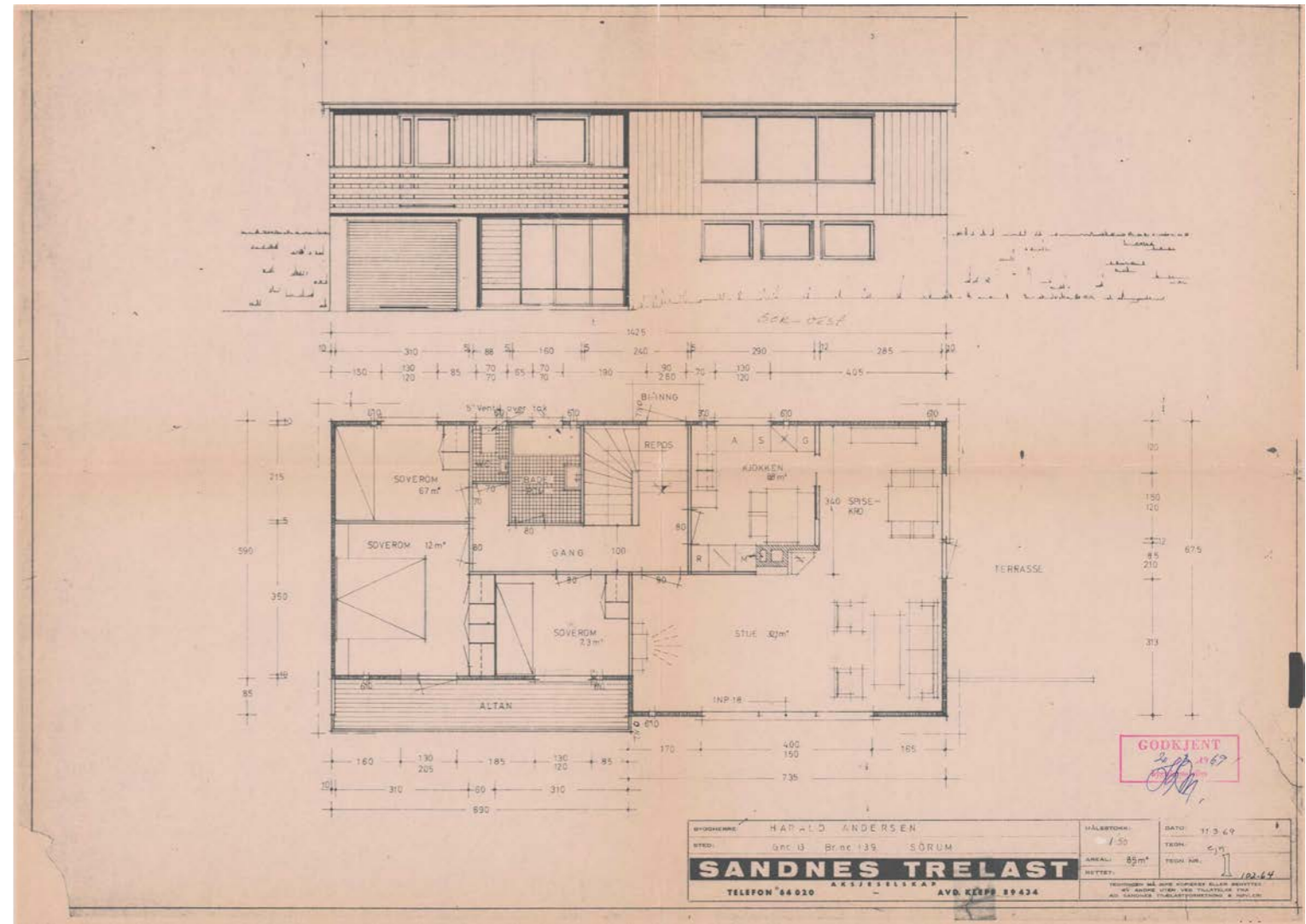
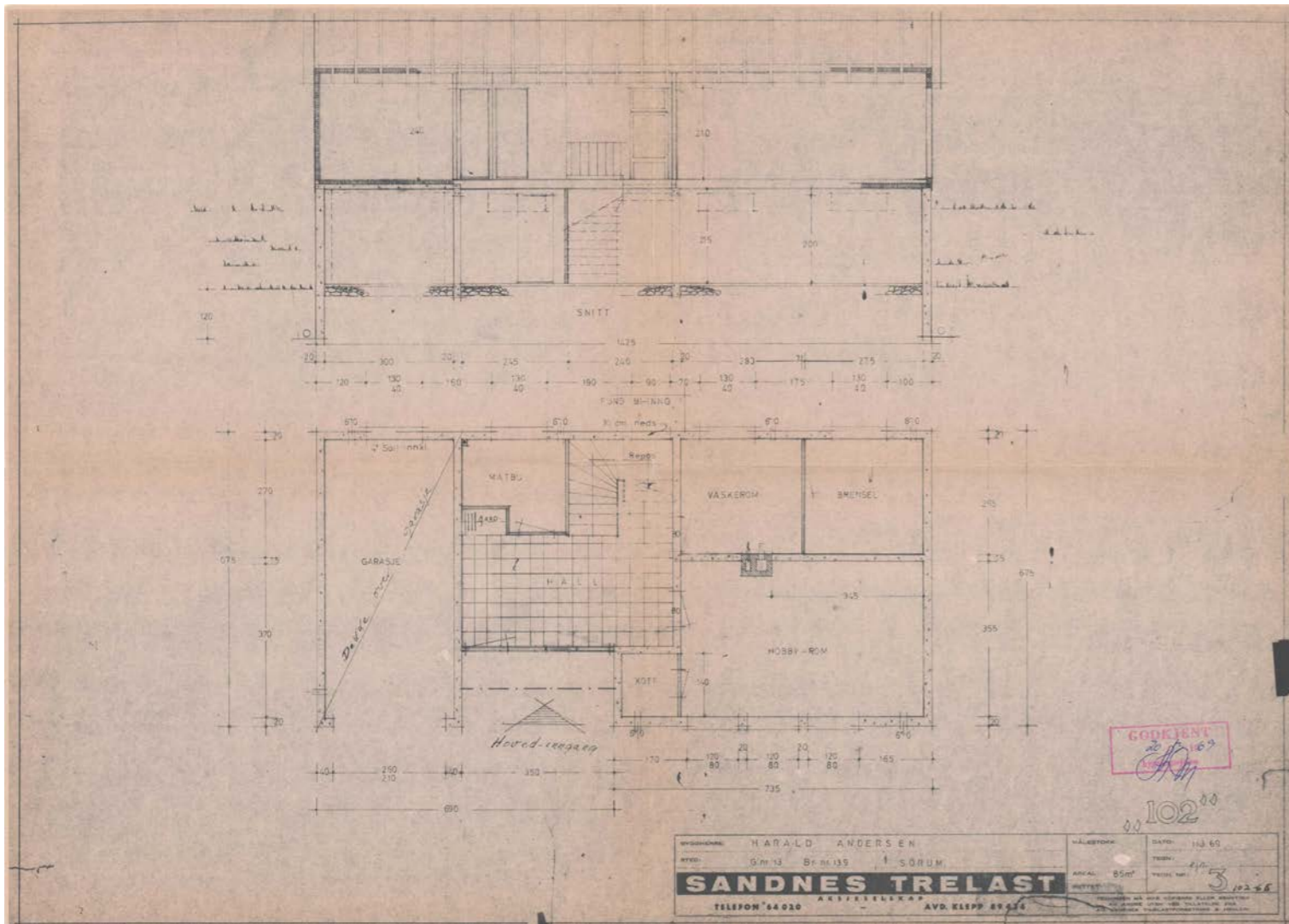


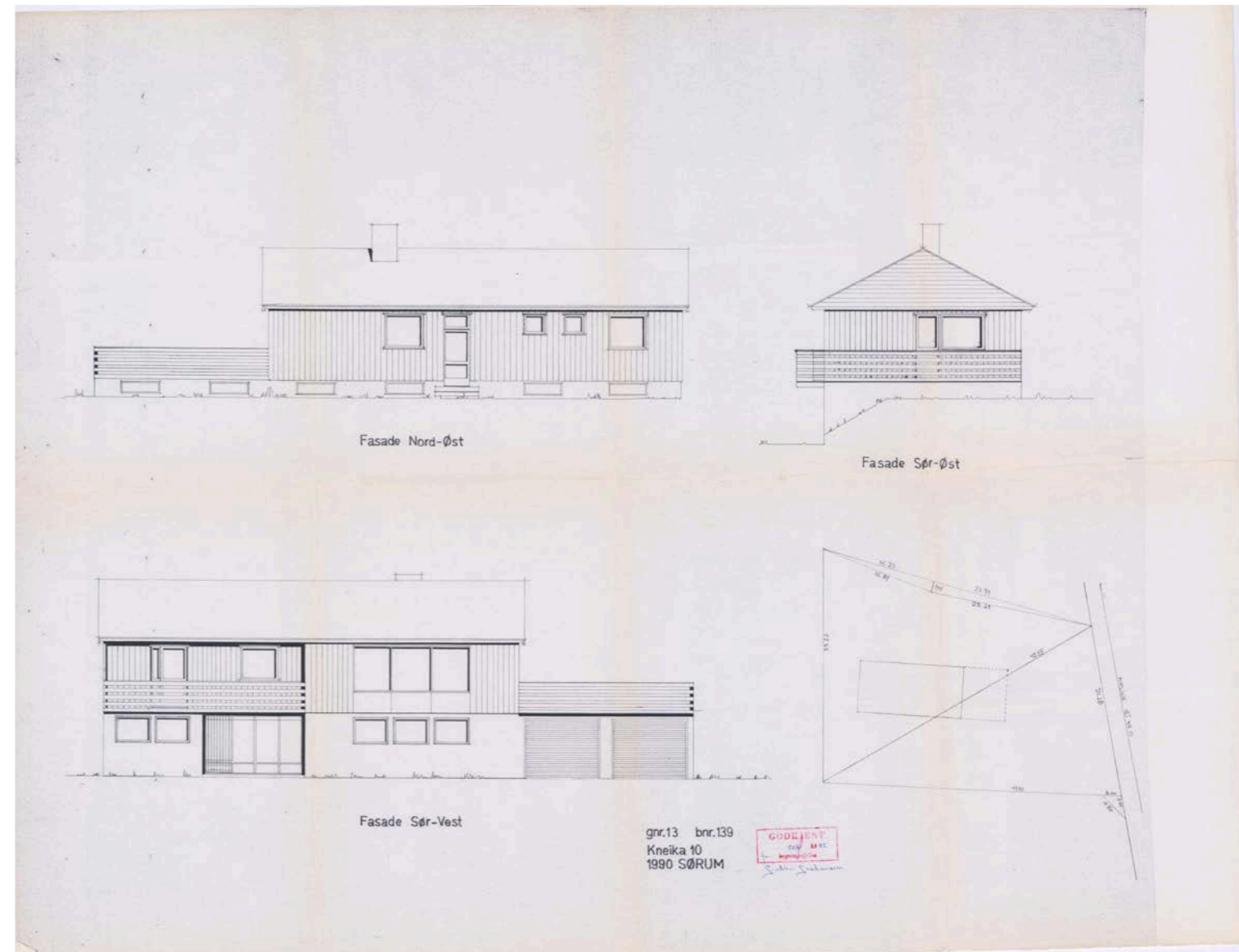
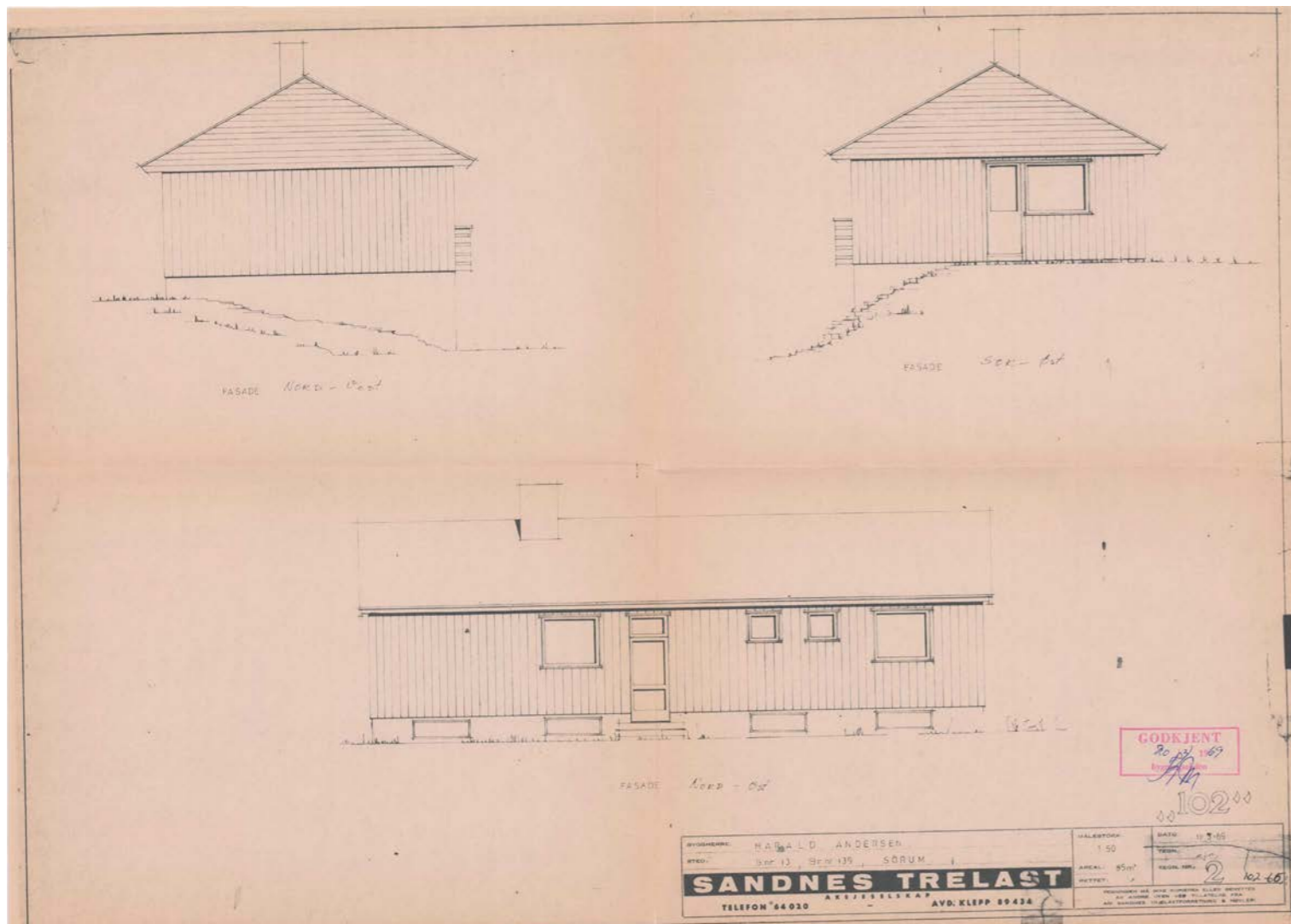
FASADE SØR-ØST

FASADE NORD-VEST

GODKJENT
30/9 1986
bygningsjefen
for Ann. Moe

TILBYGG/OMBYGGING KNEIKA 10 GNR. 13 BNR. 139	ARKITEKT MNL STEEN PETTERSON BRUDDVN. 8 2044 FROGNER	MÅL: 1:100	DATO: 10/9/86	TEGN.NR. 6
--	--	------------	---------------	------------





BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

H. Harold Andersen

E. Ryghgt. 10

Oslo 1.

Etter besiktigelse foretatt den 1.12.1970 gis herved midlertidig

brukstillatelse av embetl.g. på eiendommen

gnr. 13
bnr. 139.

Merknader:

1. All pussarbeid i kjelleren gjennomført.
2. Takannendteknene skal fjernes med e var som fjernes avtappet nedover sept. tanken.
3. Garasjen er ikke ferdig
4. div. gulvbellegg og småarbeider gjennomført i heligheten.
5. div. utv. trapper mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.3.1971

SØRUM KOMMUNE

Bygningsvesenet

BYGGETILLATELSE

Eier : Ove Syslak, Kneika 10, 1990 Sørumsand
 Anmelder : Ark. MNAL Steen Petterson, Bruddveien 8, 2044 Frogner
 Ansvarshavende: Morten Møllegård, 1933 Lierfoss

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på
 eiendommen: ..Kneika 10..... gnr13..... bnr.....139.....

i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

- 1 Når utstikking av bygget ønskes foretatt
- 2 Når tomte er utgravd
- 3 Kontroll av kloaktkobling før tilbakefylling.
Kontroll av sandfilteranlegg se eget skjema.
- 4 Etter støping, muring, bestrykning og drenering
- 5 Når armeringsjernet i dekket er lagt
- 6 Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før innvendig kledning settes på
- 7 Når isolasjonen i golvet er lagt..... 7.3.88 OB.....
- 8 Når pappen på badegolv er lagt
- 9 Når dører og vinduer er dyttet
- 10 Ferdigkontroll (event. brukstillatelse)

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen 3 år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
 Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent.
 Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal være på byggeplassen.

Sørumsand, den 22. oktober 1986

Sørumsand
 Bygningssjefen
 Morten Møllegård



Sørums kommune

TEKNISK ETAT
1920 Sørumsand
Tlf. 02 - 72 62 22

Ove Syslak
Kneika 10
1990 SØRUM

Deres ref.

Vår ref. 13/139 OB/AMM

Dato, 30. september 1986

Sak nr. 339/86.

Byggeplassens adr.: Kneika 10..... g.nr. 13. b.nr. 139.
Arbeidets art : Tilb./ombygging. Byggets art : boligbygg.....
Bruksareal : 110 m²..... Beregnet areal: 81 m².....

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på baksiden av dette skjemaet må følges. Byggetillatelse på eget skjema kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk.
-
-

Som ansvarshavende godkjennes: Morten Møllegård, 1933 Lierfoss.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

Kristian Berger
bygn.sjef

Kopi:
Ark. Sten Petterson, Bruddvegen 8, 2044 Frogner
Morten Møllegård, 1933 Lierfoss

Ove Bakken
bygn.kontr.

BYGGETILLATELSE

Eier : Ove Syslak, Kneika 10, 1990 Sørum
Anmelder : Ark. MNAL Steen Petterson, Bruddveien 8, 2044 Frogner
Ansvarshavende: Morten Møllegård, 1933 Lierfoss

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på eiendommen: Kneika 10..... gnr 13..... bnr. 139..... i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

- 1 Når utstikking av bygget ønskes foretatt
- 2 Når tomte er utgravd
- 3 Kontroll av kloakktilkobling før tilbakefylling.
Kontroll av sandfilteranlegg se eget skjema.
- 4 Etter støping, muring, bestrykning og drenering
- 5 Når armeringsjernet i dekket er lagt
- 6 Bjelkelag, bindingsverk og veggisolasjon før innvendig kledning settes på
- 7 Når isolasjonen i gulvet er lagt..... 7.3.88 OB.....
- 8 Når pappen på badegulvet er lagt
- 9 Når dører og vinduer er dyttet
- 10 Ferdigkontroll (event. brukstillatelse)

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen 3 år etter tillatelsen utstedes. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Ingen ildsteder må nyttes før de er godkjent. Denne byggetillatelse samt byggemelding med approberte tegninger skal være på byggeplassen.

Sørumsand, den 22. oktober 1986

Sørums Kommune
Bygningssjefen
Morten Møllegård



Sørums kommune

TEKNISK ETAT
1920 Sørumsand
Tlf. 02 - 72 62 22

Ove Syslak
Kneika 10
1990 SØRUM

Deres ref.

Vår ref. 13/139 OB/AMM

Dato, 30. september 1986

Sak nr. 339/86.

Byggeplassens adr.: Kneika 10..... g.nr. 13. b.nr. 139.

Arbeidets art : Tilb./ombygging. Byggets art : boligbygg.....

Bruksareal : 110 m²..... Beregnet areal: 81 m².....

Vedtak:

Byggesøknad med innsendte tegninger godkjennes. Vilkår angitt på baksiden av dette skjemaet må følges. Byggetillatelse på eget skjema kan gis når:

- Bygningsgebyret er betalt.
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk.
-
-

Som ansvarshavende godkjennes: Morten Møllegård, 1933 Lierfoss.....

Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

Kristian Berger
bygn.sjef

Kopi:
Ark. Sten Petterson, Bruddvegen 8, 2044 Frogner
Morten Møllegård, 1933 Lierfoss

Ove Bakken
bygn.kontr.

BYGGETILLATELSE

Eier : Ove Syslak, Sørum
" " "
Anmelder :
Ansvarshavende: Arvid Bakken, Sørum

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på eiendommen: Kneika 10..... gnr. 13..... bnr. 139..... i samsvar med den approberte byggemelding.

Den ansvarshavende skal selv eller ved godkjent stedfortreder alltid være tilstede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningsloven skal det varsles for kontroll. Varslingen må gis minst 2 dager forut.

Kontrollert den: Av:

- 1 Når plassering av garasjen ønskes foretatt
- 2 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 12 mndr. Denne byggetillatelse skal være tilstede på byggeplassen.

Sørumsand, den 7. mai 1982

Sørums kommune

Bygningssjefen



Sørums kommune

TEKNISK ETAT

1920 Sørumsand
Tlf. 72 74 80

Deres ref.

Vår ref. 13/139 OB/GG

Dato, 28.4. 1982

Herr Ove Syslak
Kneika 10

1990 SØRUM

Sak 132/82

Byggeplassens adr.: Kneika 10 Sørum..... g.nr. 13 b.nr. 139

Arbeidets art : tilbygg..... Byggets art: Garasej.....

Grunnflate : 40 m2..... Leieareal :

Vedtak:

Byggesøknaden med innsendte tegninger approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og byggetillatelse kan gis når:

- bygningsgebyret og påkoplingsavgiften for avløpet er betalt.

ansvarshavendes kvalifikasjoner må dokumenteres evt. ny ansvarshavende må innmeldes

Som ansvarshavende godkjennes: Arvid Bakken, Skoglundvn. 26...

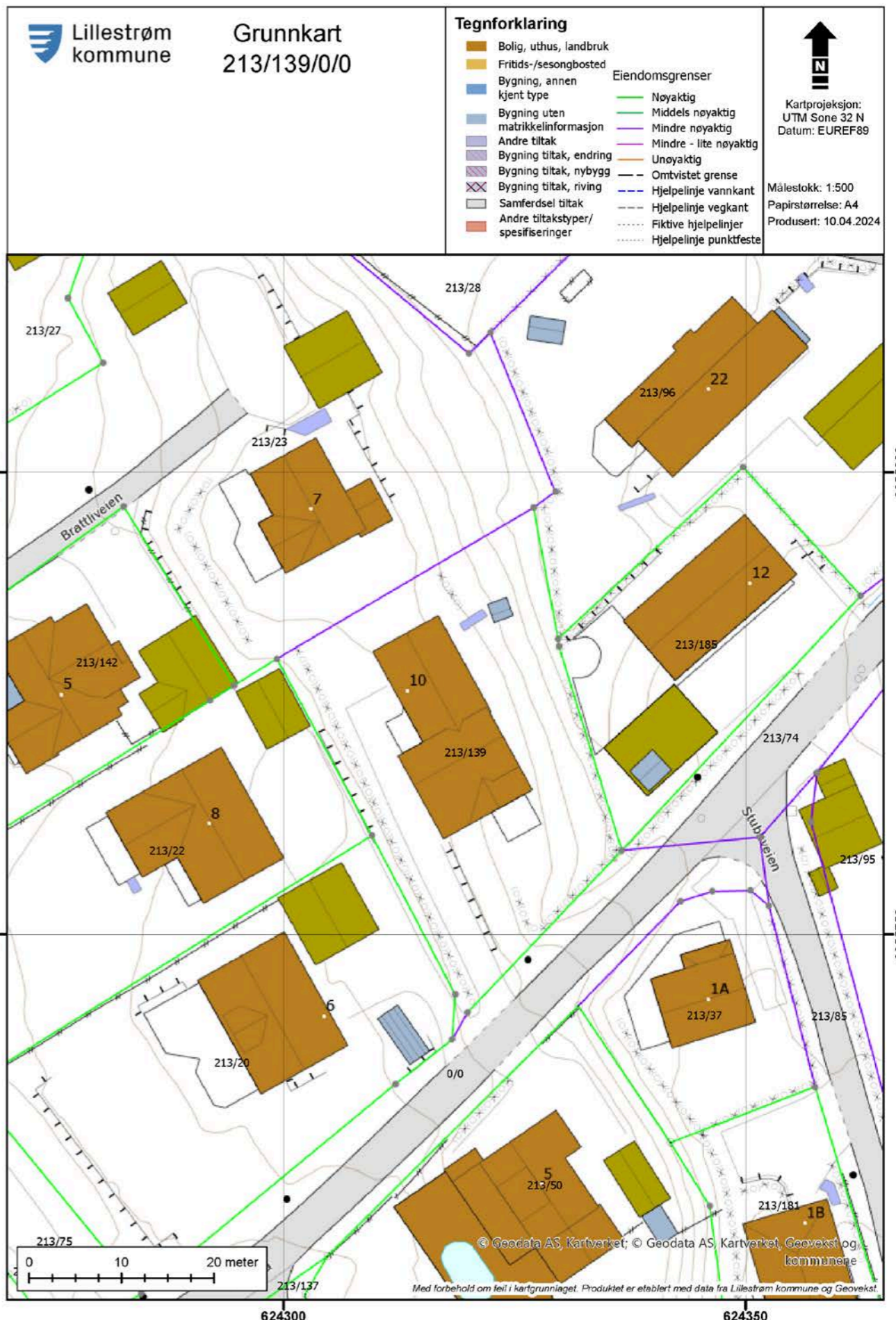
.....1990..SØRUM.....

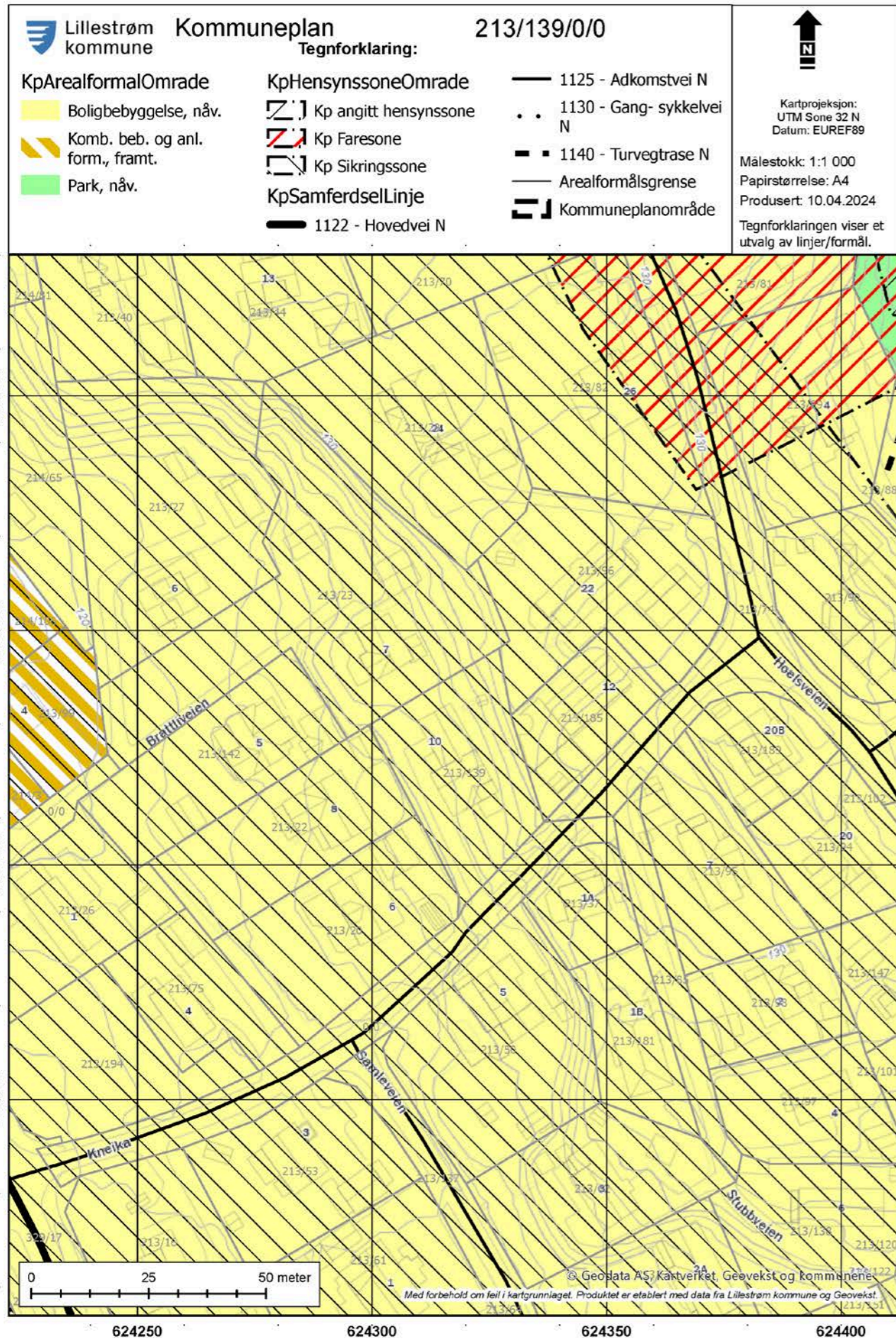
Instruks for ansvarshavende skal følges.

Anmerkninger:

Kristian Berger
Kristian Berger
bygn.sjef

Gjenpart: Arvid Bakken, Skoglundvn. 26, 1990 Sørumsand





Kneika 10

Nabolaget Lørenfallet - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Lørenfallet	4 min 🚶
Linje 365, 368	0.3 km
🚗 Sørumsand stasjon	8 min 🚶
Linje F1, R14	6.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	26 min 🚶

Skoler

Sørum skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
180 elever, 9 klasser	1.2 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
433 elever, 20 klasser	5.8 km
Sørumsand videregående skole	8 min 🚶
523 elever, 36 klasser	6.3 km
Hvam videregående skole	18 min 🚶
300 elever, 14 klasser	17.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nordli Barnehage - Lillestrøm Komm... 20 min 🚶

«Fredelig og lett veg til turområder.»



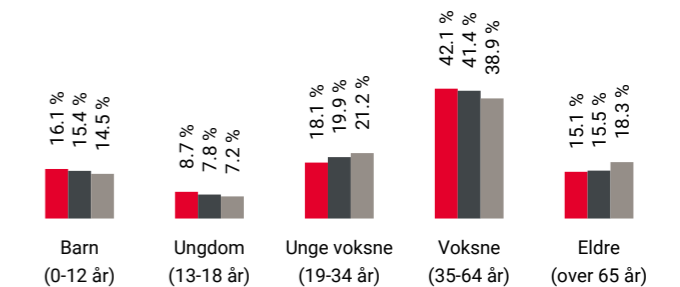
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

🏠 **Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

📖 **Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Lørenfallet	1 206	491
🟤 Lillestrøm kommune	89 095	38 373
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Nordli barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
69 barn	1.5 km
Lunderåsen Fus barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
75 barn	6.1 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
89 barn	6.9 km

Dagligvare


Coop Extra Lørenfallet	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Lørenfallet	5 min 🚶
PostNord	0.4 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler





-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

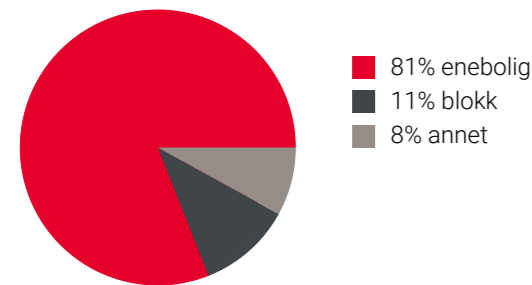
 Gateparkering
Lett 90/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Stomperud Stadion / Lørenfallet tren... 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.4 km
-  Sørums skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km
-  Spent Sørumsand 7 min 
-  Trento Sørumsand 8 min 

Boligmasse







«Liten, landlig plass med kort vei til flere, mer sentrale sentrum. Har det vi trenger i gåavstand.»

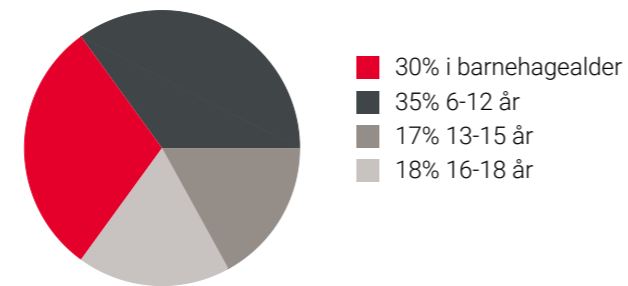
Sitat fra en lokalkjent



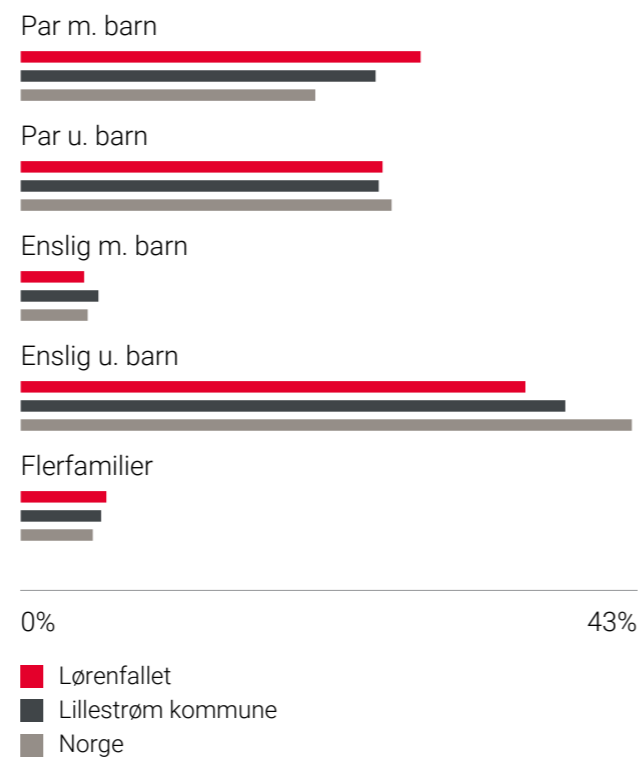
Varer/Tjenester

-  Fokus Butikksenter 8 min 
-  Vitusapotek Sørumsand 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

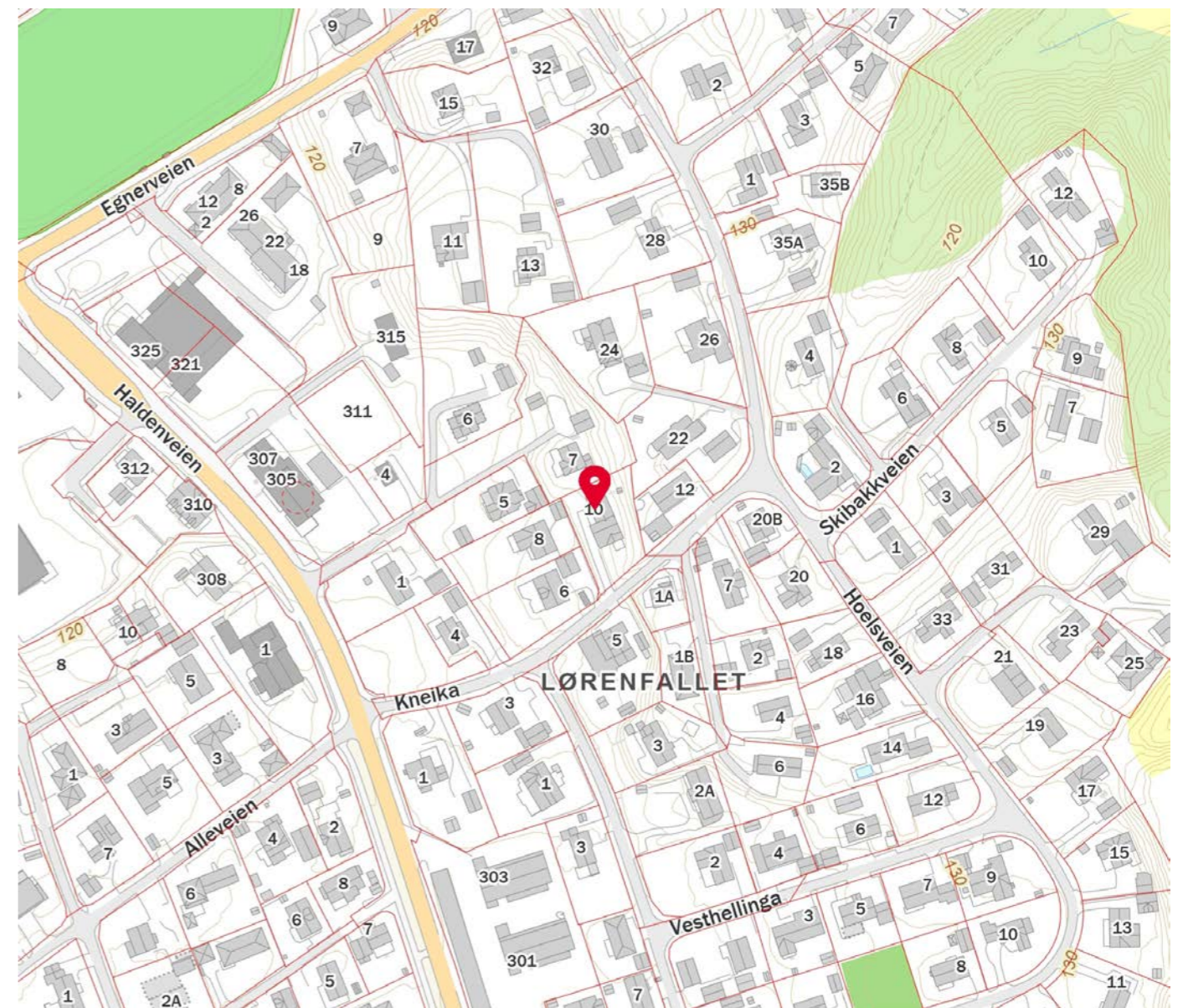
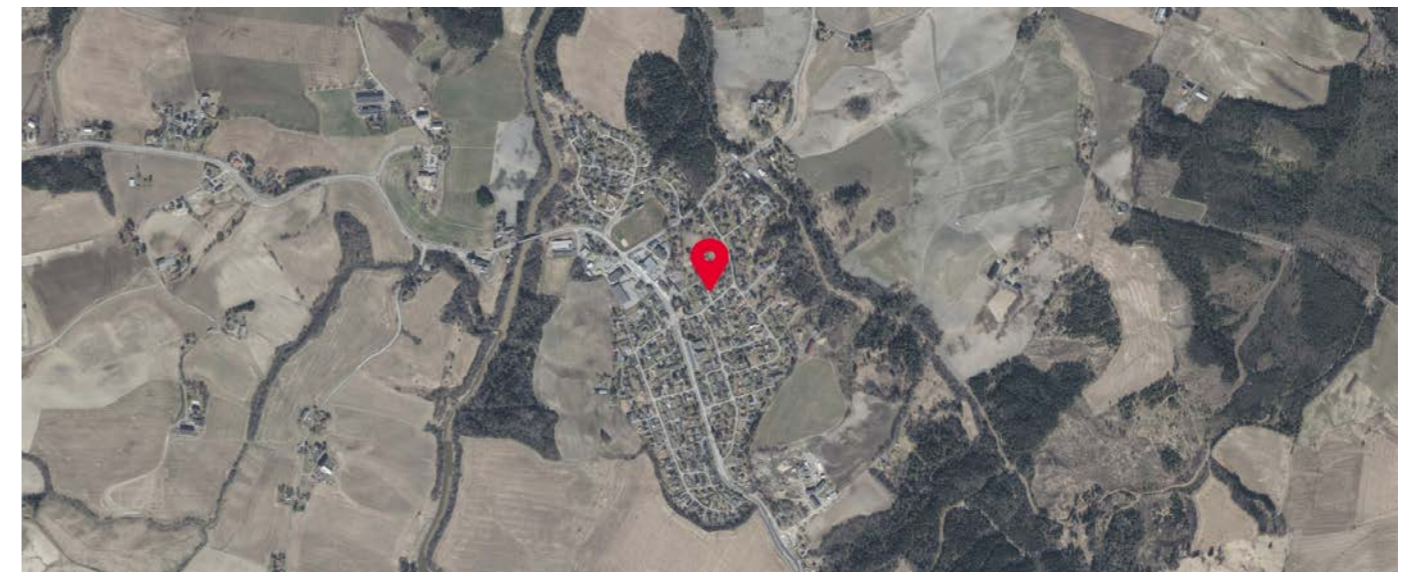


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kneika 10
1923 SØRUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand
Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Oppdragsnummer: 1106240095

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon