



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Øyaveien 50, 1900 FETSUND

**Romslig enebolig med garasje,  
stor tomt, 4 soverom og mye  
lagringsplass. Landlig og fredelig  
beliggenhet i blindvei.**

## 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.**





Skal du selge eller kjøpe bolig?

Hos Aktiv på Sørumsand finner du meglere som mener at lokalkunnskap er avgjørende for en god bolighandel. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen!

Øyvind Sægvog  
Tlf: 41 41 55 04  
Mail: oyvind.sægvog@aktiv.no

Espen Slorafoss  
92 63 71 36  
ess@aktiv.no

Kasper Kristoffersen  
91 00 18 40  
kasper.kristoffersen@aktiv.no

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

**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/Fagansvarlig

**Espen Skjeramo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

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

# Ditt nye hjem?

Øyaveien 50 er en romslig og familievennlig enebolig over to plan, med mye lagringsplass i kjelleren. Omgivelsene er landlige, samtidig som beliggenheten er sentral, med kort vei til skoler, tog og turvei langs Glomma. Boligen ligger noe tilbaketrukket til i en rolig blindvei, på en tomt med mye boltreplass for både store og små. Livet utendørs nytes på to terrasser med fin utsikt over det naturskjønne området.

Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Planløsningen byr på hele fire soverom og en hyggelig stue med peis, mens kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre er det et helfliset bad med gulvvarme, samt et wc-rom og et vaskerom i kjelleren. Det er parkering på en stor gårdsplass og i en garasje med to boder.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 4 450 000,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106230094
<b>Omkostn.:</b>	Kr 111 250,-		
<b>Total inkl. omk.:</b>	Kr 4 885 792,-		
<b>Selger:</b>	Marikollen Eiendom AS		
<b>Boligtype:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1965		
<b>BRA/P-rom:</b>	237/118 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	4		
<b>Gnr./bnr.</b>	412/136		

# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	9
Plantegninger .....	16
Om eiendommen .....	24
Boligsalgsrapport .....	37
Egenerklæring .....	65
Nabolagsprofil .....	70
Ferdigattest .....	73
Kommuneplankart .....	74
Grunnkart .....	75
Formueskatt .....	76
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84









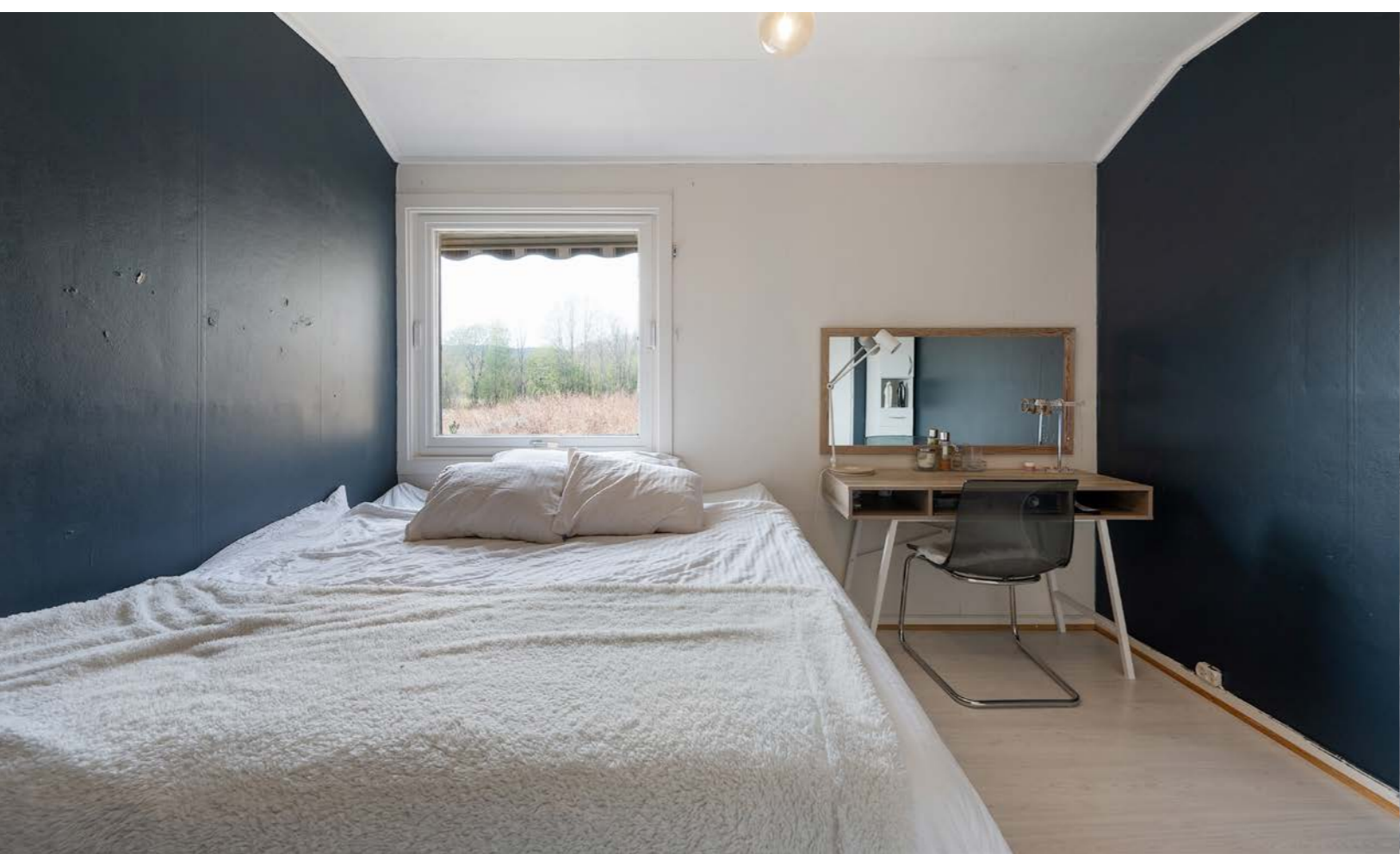














# Plantegning

1. etasje

U.etg

Øyaveien 50.



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

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

Øyaveien 50.



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

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













**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

P-rom: 118 m<sup>2</sup>

BRA: 237 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2635.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er landlege og naturskjønne, like ved både Glomma og Svelle. Eneboligen ligger noe tilbaketrukket til i en blindvei, og eiendommen er på over 2,5 mål. Tomten er opparbeidet med gressplen, busker, store trær, hellelagt gangsti og diverse beplantning. Hagen byr på mye boltreplass for både store og små. Her er det god plass til trampoline, kjøkkenhage, ballspill og andre aktiviteter året rundt.

Foran garasjen finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Fra stuen er det utgang til en overbygd terrasse på ca. 14 kvm, med fin utsikt over nærliggende natur- og jordbruksområder. Terrassen har belysning og trapp ned til den store hagen. Her nytes enkelt både stille stunder med kaffekoppen og lange, sosiale kvelder i godt lag. Sommerdagene kan også tilbringes på en delvis overbygd markterrasse med heller.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i landlege og naturskjønne omgivelser i en blindvei, midt mellom Glomma og innsjøen Svelle på Fetsund i Lillestrøm kommune. Det er kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud, og det offentlige transporttilbudet er godt. Fra boligen er det kort gange til flere båtforeninger,

turvei langs elva og Fedrelandet idrettspark.

I tillegg til den vakre naturen bys det på utallige skiløyper og fine bademuligheter ved blant annet Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Kommunen har dessuten et mangfoldig idrettstilbud og Fet Golfklubb har en 9-hulls golfbane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Ellers er det flere tilbud innen kultur, og kulturskolens avdeling i Fetsund tilbyr opplæring innen musikk, dans, drama og visuell kunst, og kommunen har flere bibliotek. Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, Rema 1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Fet sentrum vinmonopol, apotek, flere butikker, treningssenter og helsetilbud. Det er kort vei til Lillestrøm sentrum med bymessige fasiliteter, samt til Strømmen Storsenter med over 200 butikker. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Nerdrum stasjon, som ligger ca. 2 km unna. Herfra er det både buss- og togavganger. Med bil tar det ca. 6 min til Fetsund sentrum, 11 min til Lillestrøm sentrum, 15 min til Sørumsand, 15 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Fra eneboligen er det ca. 3,4 km til Hovinhøgda

barneskole og ca. 200 meter lenger til Østersund ungdomsskole. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten, hvor Nerdrumshagen er den nærmeste. Romerike har flere videregående skoler, og OsloMet - storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

### Adkomst

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

### Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Konstruksjon:

Enebolig er bygget 1967 og bygget etter forskrift fra 1949. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen er av papp. Nedløp og beslag av metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nye glass fra 2003. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har teakfinert hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Garasjeporter typen Vippeporter i tre. Etablert overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l. Betongtrapp. Tilbygget 2 garasjeplasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved

garasjeport. Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler. Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så lenge platene ikke skjæres i eller røres.

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra 1965. Bygningen har betonggrunnmur. Flat tomt. Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 30.06.2022 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag  
Nedløp og beslag av metall  
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
Tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Innvendig > Pipe og ildsted



Boligen har mursteinspipe og åpen peis.  
Vurdering av avvik: Feieluke er skadet. Det opplyses om noe dårlig trekk ved oppstart.  
Tiltak: Påviste skader må utbedres.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

#### Våtrom > Generell > Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Etablert opplegg for vaskemaskin og plast utslagskum  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Vurdering av avvik: Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede

er påvist andre avvik i våtsonen.  
Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

#### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom med vegghengt servant og frittstående toalett. Malt pusset vegger og malt betonggulv.  
Vurdering av avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.  
Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

#### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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? Ja  
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja  
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Flat tomt  
Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan. Terreng faller inn mot bygning.  
Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking - 2  
Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra

bakkenivå.  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Veggkonstruksjon  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.  
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.  
Vurdering av avvik: Det er noe ujevn isolering på loftet.  
Tiltak: Utbedre isolasjonen.

Utvendig > Vinduer  
Bygningen har trevinduer med koblet glass.  
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Vinduer - 2  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nye glass fra 2003.  
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører - 4  
Garasjeporter typen Vippeporter i tre.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører  
Bygningen har malt balkongdør i tre.  
Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Dører - 2  
Bygningen har teakfinert hovedytterdør.  
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Tiltak: Etablere nye tettningslister.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Etablert overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l.  
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Synlig sprekk i fundamentering  
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.  
Undesøke nærmere.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2  
Tilbygget 2 garasjeplasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved garasjeport. Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler. Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så



lenge platene ikke skjæres i eller røres.

Vurdering av avvik: Garasjen bærer preg av noe slitasje.

Tiltak: Noe oppgradering må regnes med

Innvendig > Overflater

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

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er synlig stedvis slitasje på overflater.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak: Trappen står foran en god del vedlikehold.

Innvendig > Innvendige dører

Enkle plassbygget kjellerdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendig > Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm underkant terskel.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Fliser må skiftes. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det er en avgjørnede løsning at det dusjes i kabinett.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Rommet har toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servant med underskap. Speilskap

med belysning.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres ytterligere ventilasjon i kjeller.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

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

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

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekke i overgang opprinnelig mur og påbygget del.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Oljetank

Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

**Verditakst**

Kr 4 700 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet



våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

- Ja. Se takstrappen.

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

- ja. Se takstrappen.

#### Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, bad/wc, trapperom, stue, kjøkken og 4 soverom.

Kjeller: Trapperom, wc, vaskerom og 5 boder.

Annet: Kaldloft.

#### Standard

Kort fortalt

- Romslig enebolig over to etasjer.
- Garasje og gruset gårds plass.
- To boder i tilknytning til garasjen.
- Tomten er på over 2,5 mål.
- Overbygd terrasse utenfor stuen.
- God utsikt over nærområdet.
- Hellelagt markterrasse i hagen.
- Separat kjøkken med god skap plass.
- Komfyr og kjøleskap på kjøkkenet.
- Hyggelig stue med åpen peis.
- God møbleringsfrihet i stuen.
- Helfliset bad/wc med dusjkabinett.
- Wc-rom og vaskerom i kjelleren.
- Boligen har hele fire soverom.
- Lagring på loft og i fem kjellerboder.

#### Vindfang

Eneboligen har et overbygget inngangsparti med belysning og ringeklokke. Vel innenfor døra møtes man av et vindfang, og her passer det fint å innrede med skohyller og knaggrekker. Vindfanget ligger i

tilknytning til en gang med utgang til hagen, og i gangen er det plass til skap eller andre garderobeløsninger.

#### Kjøkken

Et lyst og pent kjøkken ligger i eget rom, med laminatgulv og hvitmalte panelvegger. Innredningen har hvite, profilerte fronter og mørk benkeplate av laminat med stor oppvaskkum i stål. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Over benken er det belysning, og over kokesonen er det installert en ventilator. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr og kjøleskap, i tillegg til opplegg for en smal oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen er lun og hyggelig med gode lysforhold via store vinduer. En glassdør fører ut til terrassen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Det er god møbleringsfrihet i stuen, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete.

På gulvet er det parkett, mens veggene er kledd med mønstret tapet og panelplater malt i ulike gråtoner. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en åpen peis, plassert slik at stemningen kan nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i første etasje, samt et ekstra wc-rom og et eget vaskerom i kjelleren. Badet er innredet med varmekabler og lyse fliser på overflatene. På badet er det toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av servant med hvite underskap og et

speilskap med belysning. Wc-rommet har toalett og vegghengt servant, mens vaskerommet er utstyrt med utslagskum av plast og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har fire soverom i første etasje, så her er det god plass til familier med flere barn. Hele fire soverom gir mange valgmuligheter, og ved behov kan et av rommene benyttes som kontor eller en ekstra stue.

På det ene soverommet er det montert en rekke overskap over den avsatte plassen for seng, og det er plass til skap eller andre garderobeløsninger i de øvrige rommene. Boligen har for øvrig godt med ekstra lagringsplass på loftet og i hele fem kjellerboder.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Det er parkering i en tilbygget garasje med to boder og et samlet areal på ca. 48 kvm. I tillegg er det

gode muligheter for parkering på en gruslagt gårds plass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Eika

#### Diverse

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

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en åpen peis i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet, som ble oppgradert i 2014, er utstyrt med automatsikringer og montert i gangen.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Kommunale avgifter

Kr 25 849

#### Kommunale avgifter år

2022

#### Info kommunale avgifter



Kommunale avgifter inkluderer matt/restavfall, feie/tilsynsgebyr, vann og avløp.

#### Eiendomsskatt

Kr 7 111

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 111. 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 1 912 806

#### Formuesverdi primær år

2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 6 886 102

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

#### 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 412, bruksnummer 136 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:

3030/412/136:

21.11.1989 - Dokumentnr: 111139 - Erklæring/avtale Målebrev uten grensejustering, areal 2654 m2.

25.11.2004 - Dokumentnr: 20020 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

01.12.1965 - Dokumentnr: 105138 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3030 Gnr:412 Bnr:5

25.04.1989 - Dokumentnr: 900008 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr 12 bnr 188

01.01.2020 - Dokumentnr: 1741525 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:12 Bnr:136

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.04.1967

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.1967.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i kommuneplan kartet.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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



utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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**

4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
111 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 450 000,00))

128 292,- (Omkostninger totalt)

4 578 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 128 292

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr



22.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
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

17.10.2023



# Tilstandsrapport

📍 Øyaveien 50, 1900 FETSUND

🏠 LILLESTRØM kommune

# gnr. 412, bnr. 136

## Markedsverdi

**4 700 000**

Areal (BRA): Enebolig 237 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2023

Rapportdato: 24.05.2023

Oppdragsnr.: 18925-1349

Referansenummer: ZF1148

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Glenn Sundhagen



Gyldig rapport  
24.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

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



### Rapportansvarlig



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





## 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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.



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til overbygget terrasse på ca. 14 m<sup>2</sup>. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tomten er opparbeidet med plen, beplantninger, trær og gruslagt gårdsplass. Parkering i tilbygget garasje med boder. Enebolig er bygget 1967 og bygget etter forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte levetidsbetraktninger.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Denne rapporten er ingen fasit vedrørende tilstand og noe avvik kan forekomme utover nevnte beskrivelser.

### Enebolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nye glass fra 2003.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Garasjeporter typen Vippeporter i tre.

Etablert overbygget balkong utgang fra stue.

Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l.

Betongtrapp

Tilbygget 2 garasjeplasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved garasjeport.

Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler.

Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så lenge platene ikke skjæres i eller røres.

#### INNVENDIG

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

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har lakkert tretrapp.

Enkle plassbygget kjellerdører.

Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

Vaskerom

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

Etablert opplegg for vaskemaskin og plast utslagskum

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Bad

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm underkant terskel.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servant ved underskap. Speilskap med belysning.

Det er naturlig ventilering.

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

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum.

Det er kjøleskap og komfyr. Opplegg for 40 cm oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPECIALROM

Toalettrom med vegghengt servant og frittstående toalett. Malt pusset vegger og malt betonggulv.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER



## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.  
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Dreneringen er fra 1965.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Flat tomt  
Utvendige avløpsrør er av støpejern  
Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

[Gå til side](#)

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 237 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 237 m<sup>2</sup>  
Totalpris 4 700 000

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	98	98	0	
Tilbygget del 1. etasje	48	0	48	
Kjeller	91	20	71	
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>118</b>	<b>119</b>	

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

### Lovlighet

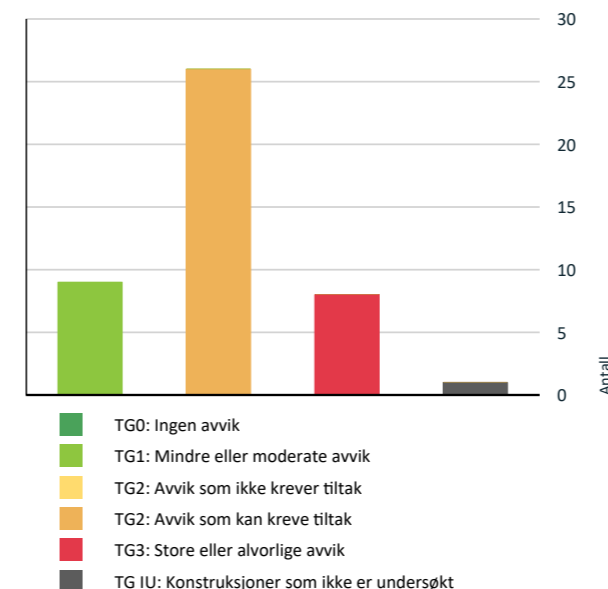
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

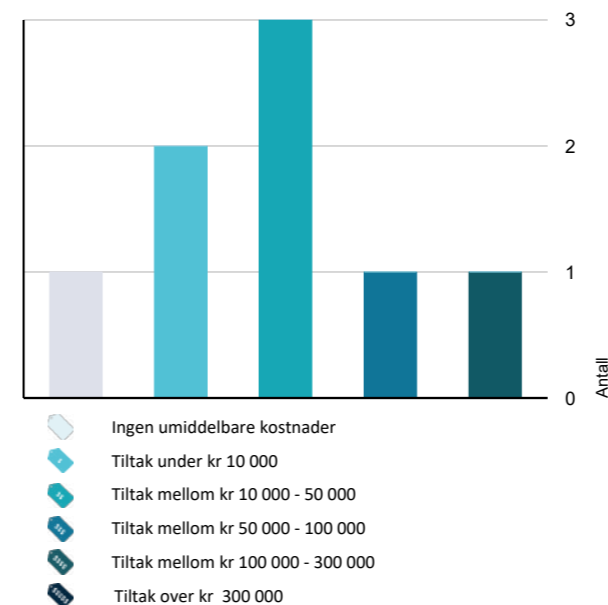
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Eier har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.  
Oppsatte prisestimater 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.

### 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](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Feieluke er skadet.  
Det opplyses om noe dårlig trekk ved oppstart.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.  
Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Det er avvik:  
Det er noe ujevn isolering på loftet.

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

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

### ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

### ! Utvendig > Dører - 4 [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Det er avvik:

Synlig sprekk i fundamentering

### ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Garasjen bærer preg av noe slitasje.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er synlig stedvis slitasje på overflater.

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

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

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

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

## Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

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

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

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres ytterligere ventilasjon i kjeller.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.  
Det er sprekk i overgang opprinnelig mur og påbygget del.

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1965

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



### Taktekking - 2

TG 2

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Nedløp og beslag

TG 3

Nedløp og beslag av metall

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglstein.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ujevn isolering på loftet.

#### Tiltak

- Tiltak:

Utbedre isolasjonen.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Vinduer - 2

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Nye glass fra 2003.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

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

### Dører - 4

TG 2

Garasjeporter typen Vippeporter i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

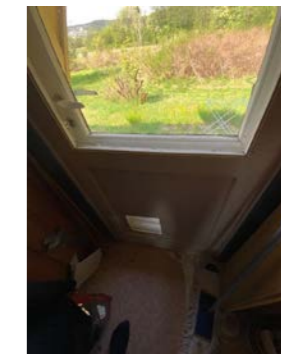
#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Dører

TG 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.



#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Tiltak

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

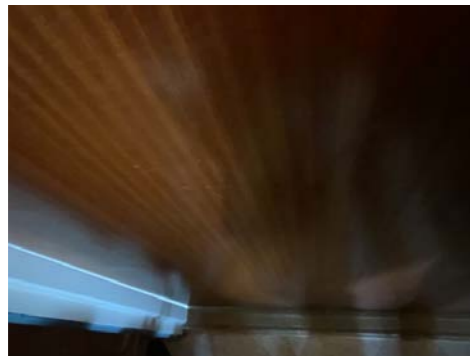


# Tilstandsrapport

## Dører - 2

TG 2

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Etablere nye tettningslister.

## Dører - 3

TG 1

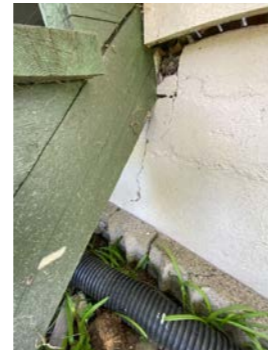
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1979      Kilde: Produksjonsår på produkt

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Etablert overbygget balkong utgang fra stue. Trekonstruksjon. Etablert terrasse med heller og del med overbygg. Trekonstruksjon. Rom under terrasse er med Lecadekke e.l.



Noe råteskade på rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Synlig sprekk i fundamentering

### Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Undesøke nærmere.

## Utvendige trapper

TG 1

Betongtrapp

# Tilstandsrapport

## Andre utvendige forhold - 2

TG 2

Tilbygget 2 garasjeplasser og bod. Gruslagt og støpt såle. Kun 1 garasje anses å ha tiltenkt funksjon grunnet støpt oppkant ved garasjeport. Eldre papp tekking av tak. Plassbygget takstoler. Bindingsverk i tre. Tre leddporter. Det er etablert Eternittplater på vegger i 1 av garasjene. Dette er ikke helsefarlig så lenge platene ikke skjæres i eller røres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av noe slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering må regnes med

## INNSENDIG

## Overflater

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig stedvis slitasje på overflater.

### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



### Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Det opplyses om noe dårlig trekk ved oppstart.

### Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

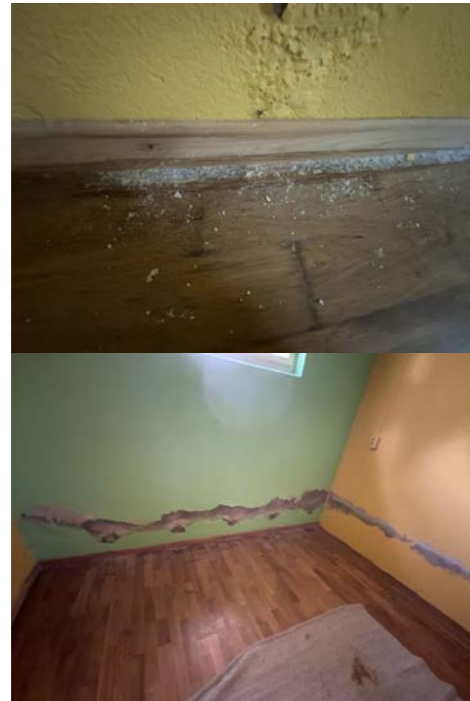


# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

## Innvendige dører

TG 2

Enkle plassbygget kjellerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Innvendige dører - 2

TG 2

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

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



Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Overflater vegger og himling

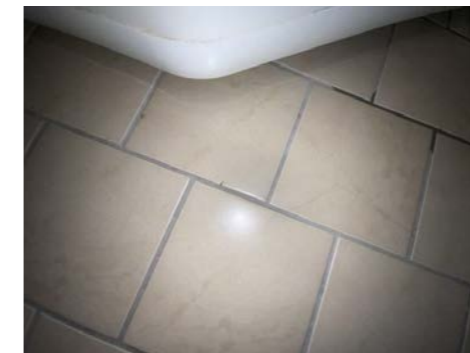
TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm underkant terskel.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er en avgjørnde løsning at det dusjes i kabinett.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Servant ved underskap. Speilskap med belysning.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

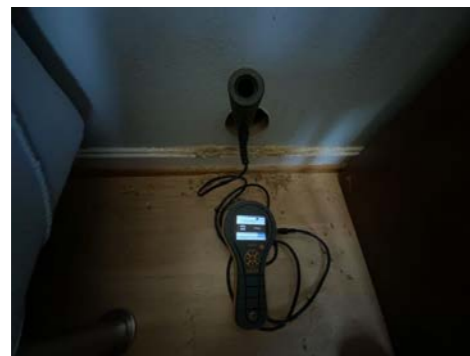
### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etablert opplegg for vaskemaskin og plast utslagskum



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



### Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er kjøleskap og komfyr. Opplegg for 40 cm oppvaskmaskin.



### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med vegghengt servant og frittstående toalett. Malt pusset vegger og malt betonggulv.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

### Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.



### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres ytterligere ventilasjon i kjeller.

### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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 bygningsakkyndig 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 og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2014 Oppgradering av sikringsskap

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

- 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

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

Ja

# Tilstandsrapport

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

Nei



## Branntekniske forhold

TG 3

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Ja

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1965.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

### Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er sprekk i overgang opprinnelig mur og påbygget del.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

TG 3

Flat tomt

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Terreng faller inn mot bygning.

### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige avløpsledninger er fra 1965. og utvendige vannledninger er av plast (PEL).



#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

### Oljetank

TG IU

Etablert parafin dagtank. Det er ikke kjent om denne delen er tatt i bruk.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

237 m<sup>2</sup>/118 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, Garasje, 7 Bod, Toalettrom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 700 000

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

4 700 000

### Konklusjon markedsverdi

4 700 000

### 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Hellesletta 8 ,1900 FETSUND 151 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	01-06-2022	5 800 000	5 800 000	0	5 800 000	38 411
2 Øyaveien 28A ,1900 FETSUND 126 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	28-10-2021	4 990 000	4 750 000	0	4 750 000	37 698
3 Lundveien 49 ,1900 FETSUND 142 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	19-03-2023	5 990 000	5 000 000	0	5 000 000	35 211
4 Tienveien 7 ,1900 FETSUND 158 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	24-01-2022	5 250 000	5 200 000	0	5 200 000	32 911
5 Øyaveien 48 ,1900 FETSUND 133 m <sup>2</sup> 1900 3 sov	22-09-2022	3 500 000	3 050 000	0	3 050 000	22 932



### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt.	Kr.	28 394
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	1 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	98	98	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Soverom 4	
Tilbygget del 1.etasje	48	0	48		Garasje , Bod , Bod 2
Kjeller	91	20	71	Trapperom , Toalettrom , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
<b>Sum</b>	<b>237</b>	<b>118</b>	<b>119</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2023	Øyvind Nåmo Rønning Leieboer	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	412	136		0	2635.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Øyaveien 50

#### Hjemmelshaver

Marikollen Eiendom AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og barnevennlig boområde i Fetsund i Lillestrøm kommune. Kort vei til offentlig kommunikasjon og Fetsund sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er gode rekreasjonsområder i Fet og på Romerike med blant annet Glomma/Fetsund Lenser med muligheter for bading/båtliv/fisking. Varsjøen, Hvaltjern og Tientjern i Garderåsen har også fine bademuligheter. I nærheten av golfbane, treningssenter, svømmehall. Det er ca. 10 min. kjøretid til Lillestrøm og ca. 20 min. kjøretid til Oslo. Nærhet til tur- og rekreasjonsområder.

#### 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 har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2020



## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
<b>Kommentar</b> Det forutsettes at boligen er forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring			Finnes ikke	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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

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

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

### 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.
- Fuktøk: 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF1148>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106230094	
Selger 1 navn	
Glenn Sundhagen	
Gateadresse	
Øyaveien 50	
Poststed	Postnr
FETSUND	1900
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 eiendommen?	
År	2020
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takstrapporten



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

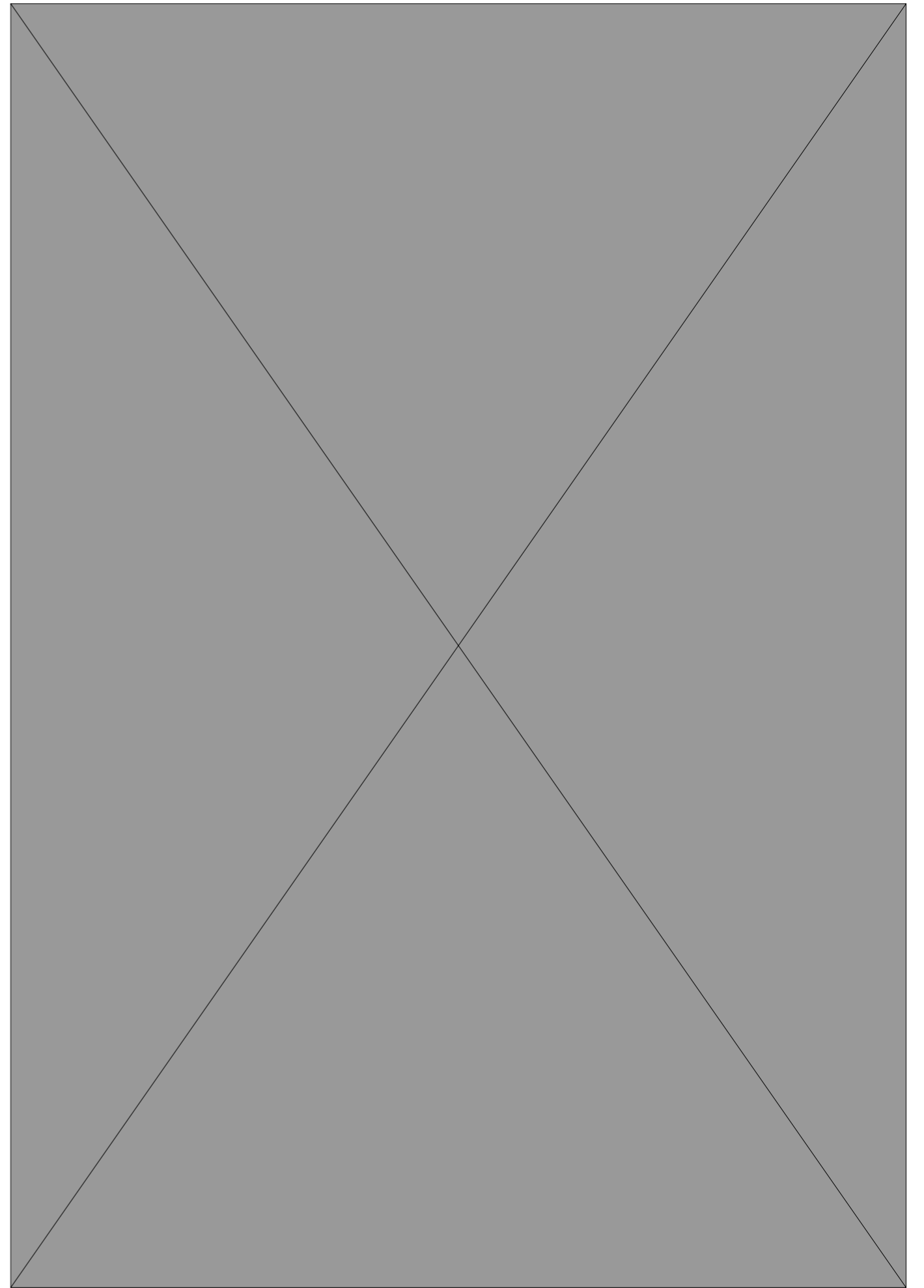
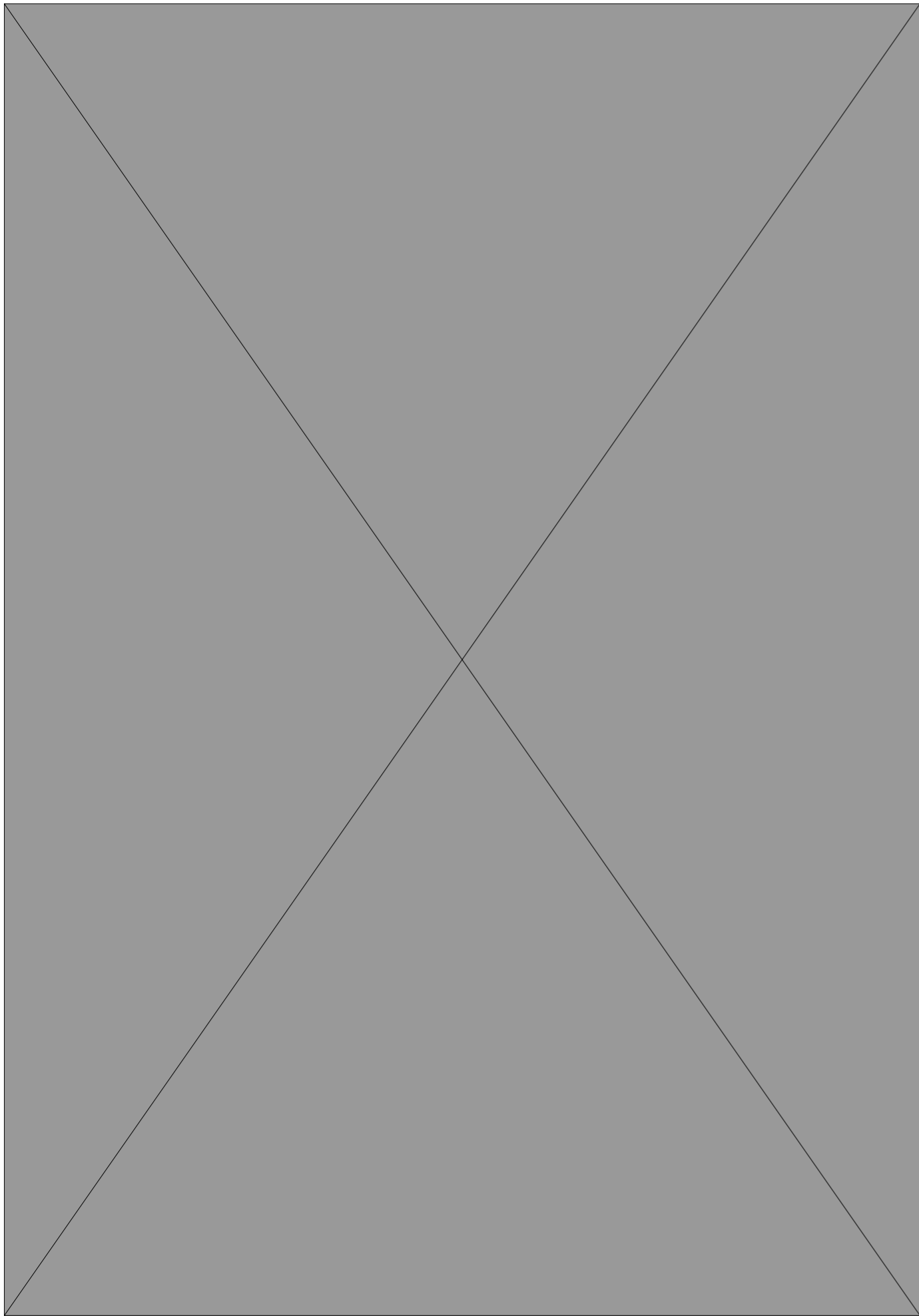
Document reference: 1106230094

Document reference: 1106230094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Sundhagen	93fdd2ccfcb3a776852b8a1e d2207858525b3ac8	30.05.2023 07:48:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>







Journal nr. ....

9/

INNFLYTNINGSATTEST.

## Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for herr Rolf Kaspersen  
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 12 br.nr. 136 parsell nr. .... av .....

Vestvollen 12/5, nemlig:

Våningshus av tre i 1 ~~med utbyggings~~ etasje og ildfast tekking

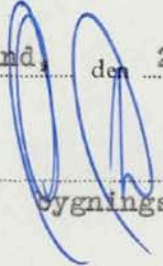
1. etasje inneholder: Kjøkken, stue, 3 soverom, bad og w.c.,  
entre og vindfang.

Kjelleren inneholder vanlige kjellerrom.

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført av byggmester Henry Buraas.

Gebyr kr. .... er betalt .....

Fetsund, den 27. april 1967.

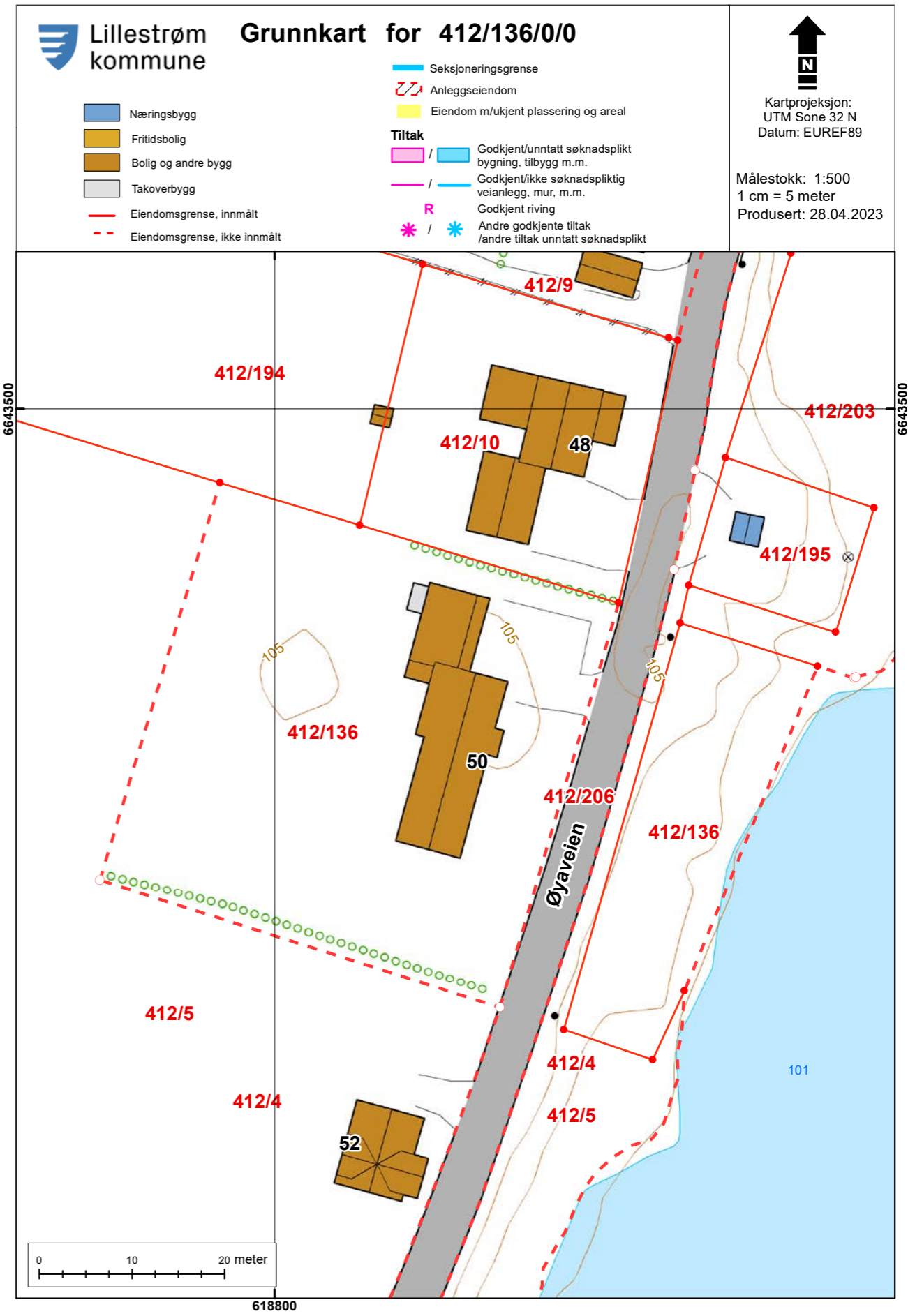
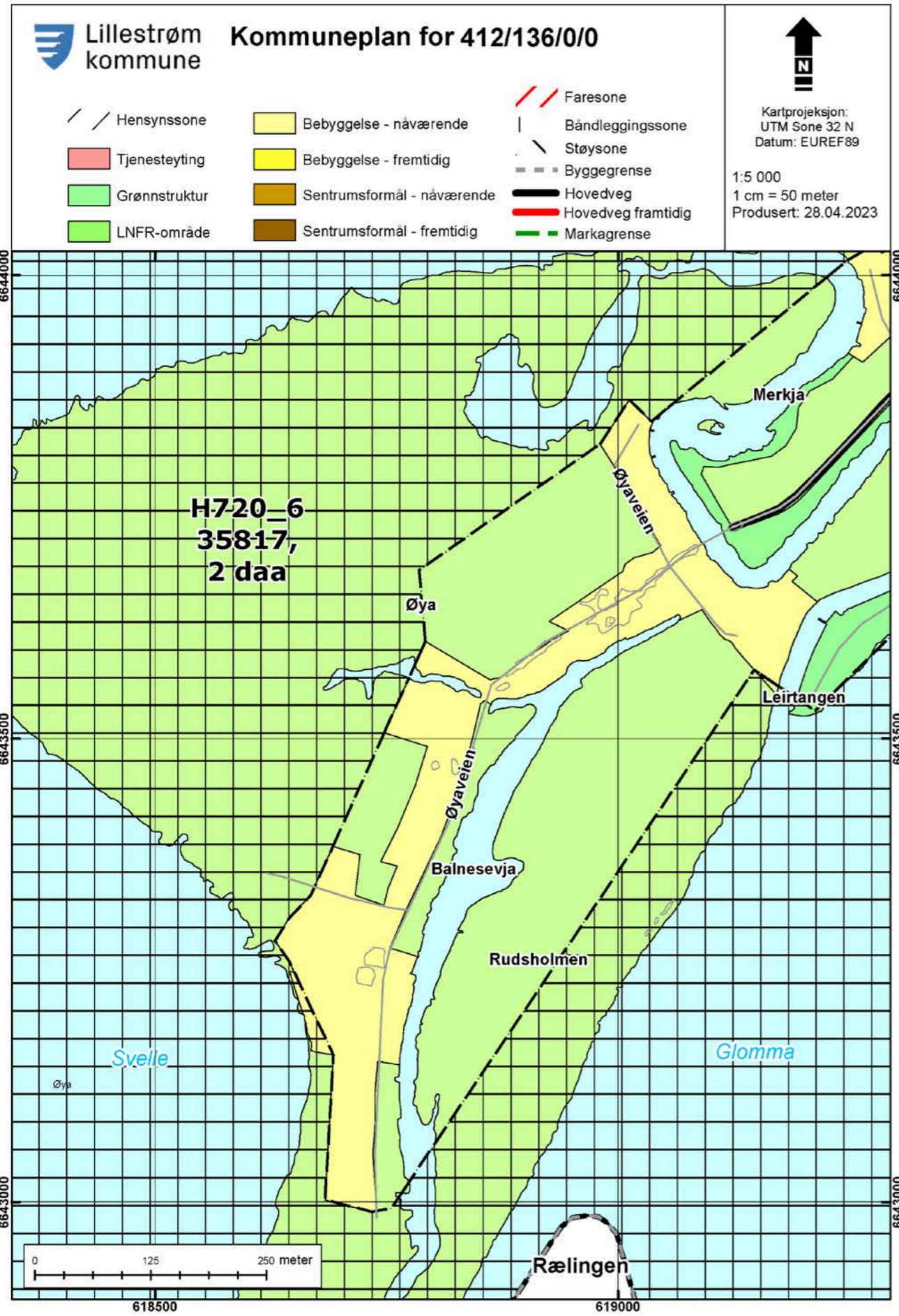
  
Bygningssjef

Nr. 2253.

Eierett: Sem & Sandness I Oslo

7-62.









Dato  
28.04.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 3030 LILLESTRØM**

Gnr 412      Bnr 136      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Øyaveien 50, 1900 FETSUND

**Formuesverdi for inntektsåret 2021:**

Som primærbolig:   kr 1 912 806 Som sekundærbolig:   kr 6 886 102

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





## 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 eignedom (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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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

*“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. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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.



## 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.

**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 oppfordre til å 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.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.



For eiendommen:

Adresse: Øyaveien 50  
1900 FETSUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Oppdragsnummer: 1106230094

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: 17.10.2023

**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