



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Hølandsveien 190, 1903 GAN

**Velholdt og innholdsrik enebolig
med 5 soverom. Solrik tomt på
over 2 mål, uthus og dbl. garasje.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Elene Moseby Torre

Mobil 922 61 669
E-post elene.moseby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1930 Aurskog.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 132 042,-
Total ink omk.: Kr 4 732 042,-
Selger: Tsjingishan Hadzjaev
Amirhan Hadzjaev

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA/P-rom: 295/177 m²
Tomtstr.: 2228.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 456, bnr. 26

Oppdragsnr.: 1105230163

Landlig
og solrikt!

Dette er en velholdt og innholdsrik enebolig over to plan pluss uinnredet kjeller. Planløsningen er svært familievennlig med blant annet to stuer, fem romslige soverom og to flislagte bad/wc, hvorav ett ble renover i 2021. En overbygget terrasse utenfor stuen innbyr til utvendig hygge. Eiendommen er en solrik idyll på over 2 mål med velstelt hage, stor gårdsplass, dobbel garasje på ca. 49 kvm og et frittstående uthus på ca. 23 kvm. Uthuset er innredet med trimrom.

Boligen har tv-stue med peisovn, samt en større stue med peis og spiseplass. Kjøkkenet ligger i eget rom, har vedovn og plass til spisebord. Begge badene har gulvvarme, det er gulvvarme i entreen og en varmepumpe fra 2019 i trapperommet. Ellers er det rikelig med garderobeskap, to kjellerboder og flere gode lagringsmuligheter.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen4
Bilder9
Plantegninger20
Grunnkart22
Om eiendommen26
Egenerklæring74
Kart fra komm.79
Nabolagsprofil80
Megler83
Våre samarbeidspartnere84
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92



Eneboligen er velholdt og innholdsrik, og utenfor stuen ligger en fin, overbygget terrasse.



Kort fortalt

- Velholdt og innholdsrik enebolig.
- Svært familievennlig planløsning.
- Parkering i garasje og på tomten.
- Overbygget terrasse med markise.
- En solrik eiendom på over 2 mål.
- Flislagt entré med gulvvarme.
- Kjøkken med vedovn og spiseplass.
- Stor stue med peis og spiseplass.

- En trivelig tv-stue med peisovn.
- To flislagte bad med gulvvarme.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Fem soverom, flere med garderobe.
- Uinnredet kjeller med to boder.
- Et frittstående uthus på ca. 23 kvm.
- Isolert bodrom brukes som trimrom.
- Sikringsskap med automatsikringer.

- Installert varmepumpe i 2019.
- Utbedret drenering på tre sider i 2020.
- Ett av badene ble renoveret i 2021.

I trivelige og barnevennlige omgivelser ligger denne innholdsrike eneboligen som nå kan bli din. Området består av villabebyggelse og flotte skogsområder og ligger ca. 8,5 km fra Fetsund sentrum.

Området har offentlig kommunikasjon via buss - hvor nærmeste holdeplass ligger i kort avstand fra boligen. Dalen barneskole ligger ca 2 km unna - og for ungdomsskoleelever er det bussordning til Østersund ungdomsskole. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Fjellsrud eller du har flere muligheter i Fetsund sentrum.



Velkommen inn!
Det tiltalende inngangspartiet har en bred trapp og velkomstterrasse med plass til enkelt utemøblement.

Entréen har flislagt gulv med lun gulvvarme og malte panelvegger. Videre inn er det åpen løsning til en større gang med garderobeskap.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har en vinkelformet og arbeidsvennlig innredning med profilerte trefronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskum.

Av hvitevarer er stekeovn, induksjonstopp, ventilator og oppvaskmaskin integrerte. Det er nisje til kjøleskapet.





Boligen har to stuer i første etasje - noe som gir god fleksibilitet og møbleringsfrihet.





Boligen har to bad, som begge ligger i første etasje.

Det ene badet ble renoveret i 2021 -
og har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Boligen har hele fem soverom - to av disse ligger i første etasje. Rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Flere av rommene har gode garderobeløsninger.





I tillegg til eneboligen ligger det også garasje, uthus og lekestue på eiendommen. Parkering kan gjøres i dobbelgarasjen, som har to motoriserte leddporter og en gangdør.

I uthuset er ett av rommene isolert og i bruk som treningsrom.



Plantegning

1. etasje

Hølandsveien 190



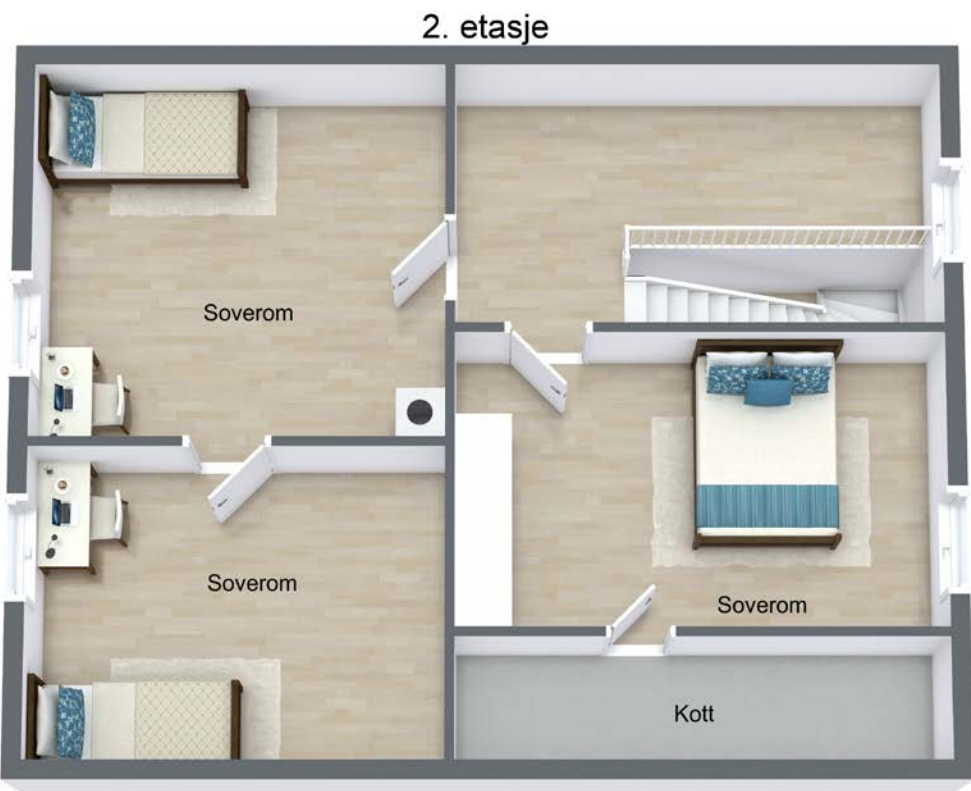
Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

2. etasje

Hølandsveien 190



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

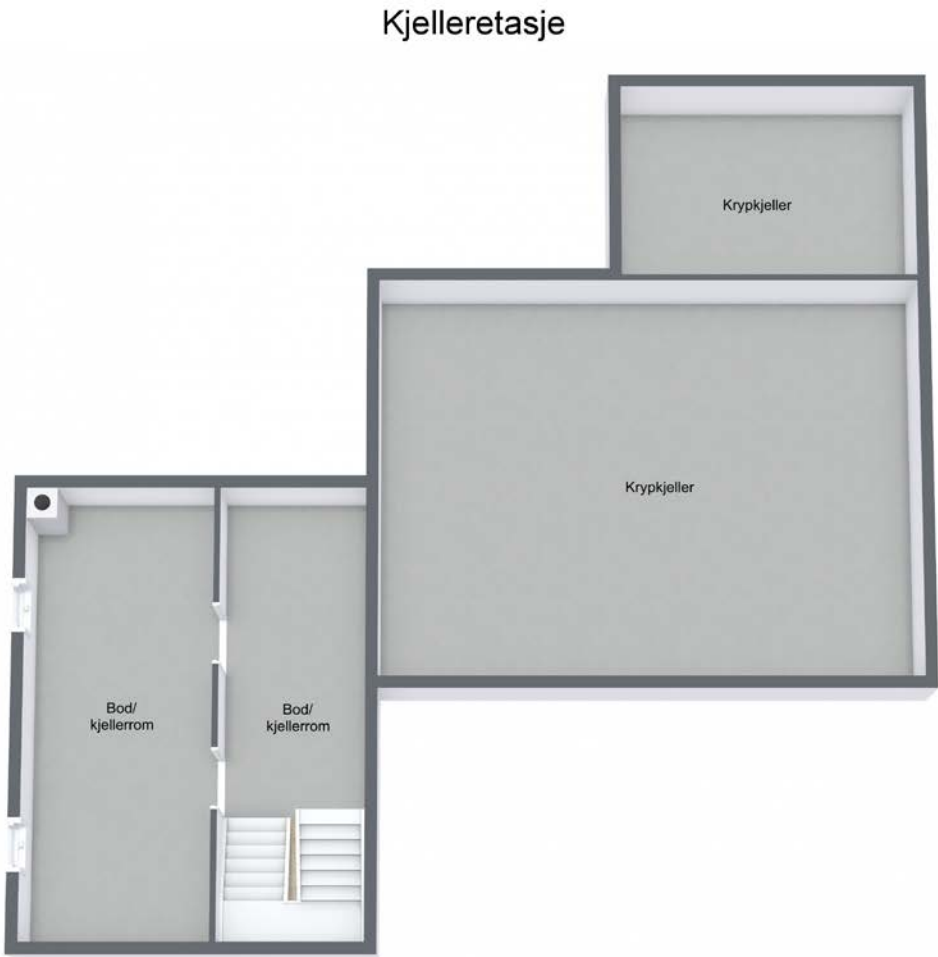


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller

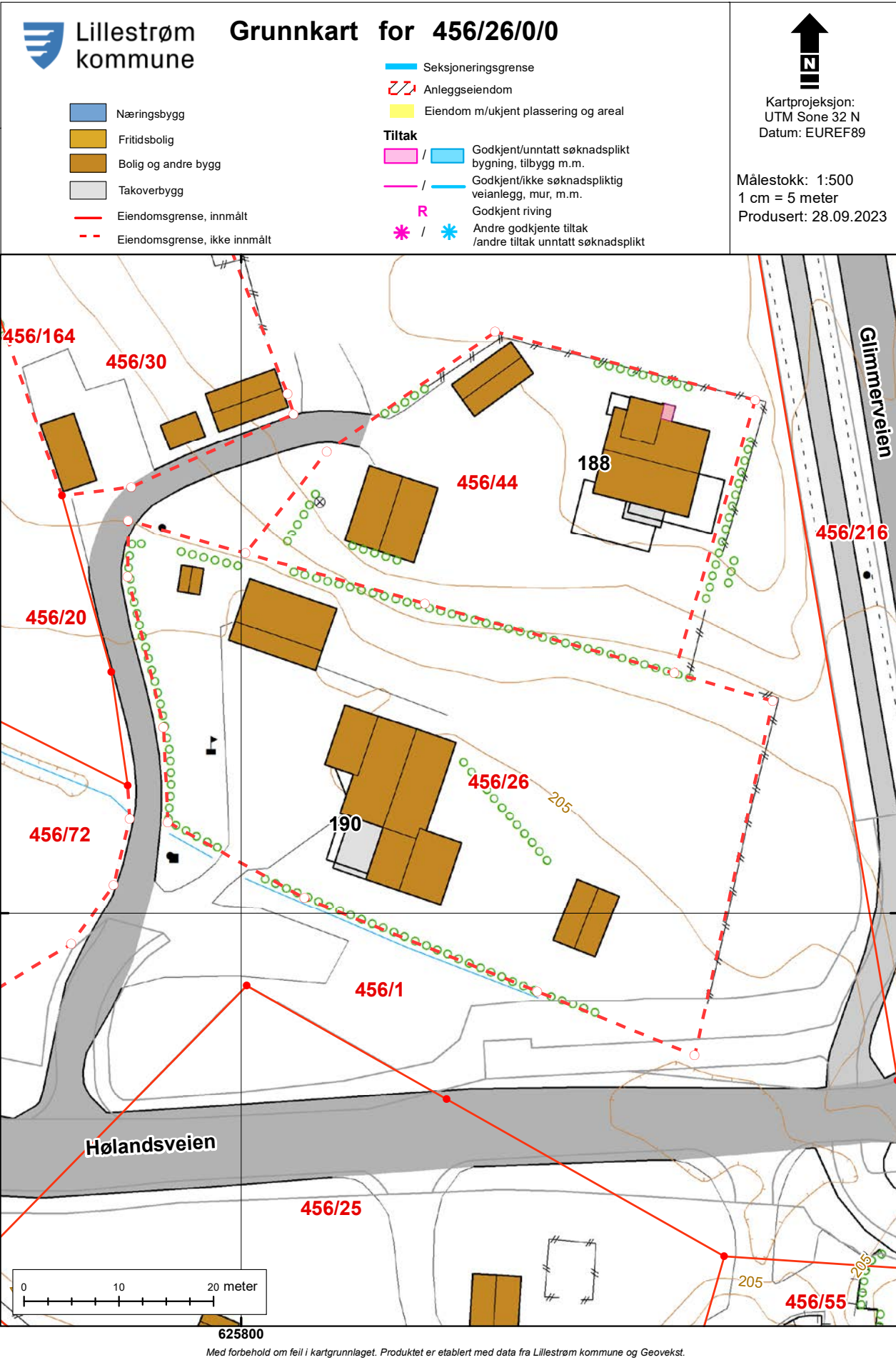
Hølandsveien 190



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme





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: 177 m²
BRA: 295 m²
BTA: 249 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig - Bruksareal

Kjeller: 40 kvm

- 1. etasje: 129 kvm
- 2. etasje: 54 kvm

Primærrom

- 1. etasje: 123 kvm Entré/gang, gang/trapperom, kjøkken, 2 stuer, 2 bad/wc, 2 soverom.
- 2. etasje: 54 kvm Trapperom/gang, 3 soverom.

Sekundærrom

Kjeller: 40 kvm Boder.

- 1. etasje: 6 kvm Trapperom til kjeller.
- 1. etasje: 0 kvm

Garasje

Bruksareal

- 1. etasje: 49 kvm Garasjer, bod.

Uthus

Bruksareal

- 1. etasje: 23 kvm Boder/treningsrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2228.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 2 228,5 kvm – en solrik og

velstelt idyll med flaggstang, gjerder og avgrensende hekk mot naboer. Det er pent opparbeidet med romslig plenareal, frodige prydbusker og blomsterbed. Her ligger alt til rette for trampoline, ballspill, lek og moro. En liten dukkestue skaper trivsel for de minste barna. Adkomsten og gårdsplassen er gruslagt.

Stuen har utgang til en overbygget terrasse med markise. Terrassen har plass til sittegrupper, grilling og middagsgjester. Overbygget gjør at utvendig hygge også kan nytes på varme sommerdager med regn i luften, mens belysning bidrar til at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

Iht. kart fra Lillestrøm kommune over mulighet for marin leire, fremgår det at muligheten ligger i middels kategori.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et barnevennlig og tilbaketrukket boligområde på Gan i Fet kommune. Området består av villabebyggelse og skogsområder, og ligger ca. 8,5 km fra Fetsund sentrum. Dalen IL tilbyr blant annet fotball, sykkel, bordtennis og allidrett. Det er forsamlingslokale, stadion og ballplass på Dalheim (ca. 4 km), samt svømmehall og flerbrukshall på Dalen skole. I tillegg er det kort kjøreavstand til Heia skistadion, samt Heiås Aktivitets- og besøksgård med blant annet hesteridning.

For golfentusiaster ligger Fet Golfklubb med 9-hulls golfbane som den nærmeste. Gansvika er en vik i Øyeren som ligger godt skjermet fra det meste av vær og vind. Området har en flott opparbeidet badeplass med barnevennlig, langgrunn sandstrand. Det finnes også en rampe for bevegelseshemmede,

samt toaletter. Stedet har i tillegg friluftsområde, båtplasser, gjestebrygger, kiosk, restaurant/kro og pub, samt selskapslokaler beliggende i det originale sagbruket, bygget i 1882.

Fetsund lenser er i dag fredet som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et levende museum med verksteder for tradisjonelt håndverk, kafé og museumsbutikk. Fetsund lenser ligger i et vakkert naturområde ved innfallsporten til Nord-Europas største innlandsdelta og har både natur- og kultursti.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Fjellsrud. I Fetsund sentrum finnes det tre dagligvarebutikker, Rema 1000, Coop Extra og Spar. Andre tilbud i sentrum er bl.a. Vinmonopolet, apotek, interiørbutikk, dyrebutikk, blomsterbutikk, treningssenter og flere helsetilbud.

Like ved jernbanestasjonen har du også den hyggelige puben Gulating, med bl.a. shuffleboard og et bredt sortiment av øl. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Lillestrøm, Strømmen Storsenter og Lørenskog godt innen rekkevidde.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Stensrud som ligger ca. 160 meter fra boligen. Fra Fetsund er det gode pendlermuligheter med tog til bl.a. Oslo som tar ca. 20 min. Ved å benytte bil tar det ca. 12 min til Fetsund, 18 min til Lillestrøm, 21 min til Strømmen, 35 min til Oslo S, samt 39 min til Gardermoen.

Fra eiendommen er det ca. 2 km til Dalen barneskole via internvei. For elevene på ungdomsskoletrinnet er det skolebussordning til

Østersund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur dels av gråsteinsmur/betong og dels av murte lettklinkerblokker. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggkonstruksjon: Veggene er dels oppført laftet tømmer/laftet plank og trebindingsverkskonstruksjoner. Fasade/kledning har stående treborkledning. Etasjeskiller: Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Sprekk i 2 fliser på gamle bad.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Arbeid ble gjort av faglært, men har mistet tilgang til epostadresse som inneholdt kvitteringer og dokumenter tilknyttet

rehabilitering av bad 2020. Arbeid utført av ukjent.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Gammel vaskerom ble revet, renoveret og omgjort til nytt bad..

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Drenering ved oppkjøp av bolig var ikke funksjonell og ble oppgradert 2020. Har vært ingen problemer etter at det ble lagt ny drenering rundt kjeller.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe skjevheter pga. husets alder.

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Arbeid på el-anlegg i sammenheng med renovering av vaskerom til bad 2020. Har mistet tilgang til epost med kvitteringer, dokumentasjon og husker ikke navn på firma. Arbeid utført av Ukjent.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Det kom eltilsyn for å utføre kontroll på sikringskapet, husker ikke når men var i 2020-2021.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Skaderapport ble utført før ny drenering ble lagt rund kjeller, da tidligere eier ikke hadde oppgitt informasjon om at gammel drenering ikke var funksjonell.

Innhold

Dette er en velholdt og innholdsrik enebolig over to plan pluss uinnredet kjeller. Planløsningen er svært familievennlig med blant annet to stuer, fem romslige soverom og to flislagte bad/wc, hvorav ett ble renoveret i 2021. En overbygget terrasse utenfor stuen innbyr til utvendig hygge. Eiendommen er en solrik idyll på over 2 mål med velstelt hage, stor gårdsplass, dobbel garasje på ca. 49 kvm og et frittstående uthus på ca. 23 kvm. Uthuset er innredet med trimrom.

Boligen har tv-stue med peisovn, samt en større stue med peis og spiseplass. Kjøkkenet ligger i eget rom, har vedovn og plass til spisebord. Begge badene har gulvvarme, det er gulvvarme i entreen og en varmepumpe fra 2019 i trapperommet. Ellers er det rikelig med garderobeskap, to kjellerboder og flere gode lagringsmuligheter.

Planløsning

1. etasje: Entré, 2 bad/wc, gang/trapperom, 2 soverom, kjøkken og 2 stuer.

2. etasje: Trapperom/gang og 3 soverom.

Kjeller: 2 boder.

Annet: Uthus og garasje.

Entré

Det går bred trapp opp til et koselig inngangsparti med velkomstterrasse og belysning. En hvitmalt ytterdør med glassfelt fører inn i entreen. Entreen har flislagt gulv med varme og malte panelvegger. Det er dør til begge badene og åpen løsning inn til gang/trapperom hvor to garderobeskap tar seg av yttertøyet. I trapperommet er det en varmepumpe fra 2019.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom, har vedovn og plass til spisebord. En hyggelig møteplass i hverdagen. Innredningen holder eldre standard, men er av den solide sorten med profilerte trefronter. Det er belysning, laminerte benkeplater og en nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer består av stekeovn, induksjonstopp, ventilator og oppvaskmaskin. I tillegg er det nisje til kjøleskap. Kjøkkenet har gulvbelegg, malte vegger og flislagte felter mellom over- og underskap. To vinduer sørger for godt dagslys.

Stuer

Boligen har to stuer, hvilket gir fleksibilitet med tanke på bruk og møblering. Stuene ligger i åpen løsning med hverandre, hvorav den ene har adkomst fra kjøkkenet og benyttes som tv-stue. Tv-stuen har et lyst og trivelig preg med lysmalte vegger og en mindre peisovn.

Det går trinn ned til en større stue hvor det er god plass for både sofagruppe og spisebord. En monumental peis med dekorstein lager kos og varme på kjøligere dager. Stuen er dels malt, dels tapetsert i lyse farger. En bred vindusrekke gir rikelig med dagslys og det er skyvedør til terrassen hvor de gode solforholdene kan nytes fullt ut.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har to bad/wc. Begge badene ligger i første etasje, hvorav det ene ble renoveret i 2021 med et flott resultat. Her er det delikate fliser på gulv og vegg, varme i gulvet, innfelte LED-spotter i himlingen og elektrisk avtrekksvifte.

Videre er det speilskap, heldekkende servant på hvitt skuffemøblement, vegghengt toalett, samt dusjhjørne med innsvingbare dører, hånddusj og regnfallsdusj. Sort blandebatteri, sort garnityr og sorte detaljer gjør det lille ekstra. For øvrig er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2

Det andre badet holder eldre standard og trenger et ansiktsløft for å møte dagens krav til modernitet. Det er fliser på gulv og vegg, varme i gulvet og elektrisk avtrekksvifte. Badet har speil, overlys, heldekkende servant på skapmøblement, samt matchende skapinnredning, veggskap og høyskap. Det er gulvmontert toalett og et innfliset badekar med dusjmuligheter.

Soverom og garderobe

Boligen har fem romslige soverom fordelt med to i første og tre i andre etasje. Soverommene er dels malte, dels tapetserte i pene farger. Flere av rommene har innholdsrike garderoobeløsninger og ett av rommene i andre etasje har adkomst til lagringskott.

Det er ytterligere oppbevaringsplass i gangen i første etasje og i kjelleren hvor det blant annet er to boder. Hele kjelleren er på ca. 40 kvm og uinnredet. Ellers er det en frittstående utebod på ca. 23 kvm med to rom, hvorav ett er isolert og benyttes som trimrom. I tillegg kommer garasjen på ca. 49 kvm.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15

mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er merkbare skjevheter på gulv i 2. etasje. Det er stedvis gulvknikk. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige trapper - 2: 2 rette tretrapper med repø mellom kjeller og 1. etasje. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Generell > Bad/wc 2: Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Badekar med flissatt dekkside. Baderomsinnredning med servantskap, speil med lys og diverse skap. Gulv: Fliser. Gulvet har fall til

sluk. Vegger: Fliser. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1980 og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er bom (hulrom) i fliser og enkelte fliser er løse. Det er ingen tilgang til sluket under badekar. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc 2: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet har våt sone mot yttervegg og mot bad/wc 1 og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier under fliser ved badekar/dusj og rundt sluket på gulvet. Dette antas å skyldes manglende eller gammel og utett membran. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Våtrommet må rehabiliteres.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er snøfangere kun over inngangspartiet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene er dels oppført laftet tømmer/laftet plank og trebindingsverkskonstruksjoner fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er begrenset luftespalte i bunn og bak kledningen og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Trebordkledningen har stedvis tørkesprekker. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft. Takkonstruksjoner fra respektive byggeår. Vurdering av avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Undertaket er misfarget. Isolasjonen er lagt tett i skråtaket (mangler luftespalte). Dette kan medføre kondens/fuktighet i takkonstruksjonen. Det er stedvis misfarget undertak, som antas å ha oppstått pga. lekkasjer fra før taktekingen ble utbedret. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Lufting i skråtaket bør utbedres. Loft er en konstruksjon som bør besiktiges/kontrolleres jevnlig.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977-1979 hovedsaklig. Enkelte vinduer har nyere glassfelt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Vinduene har normal slitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Utskifting av vinduer bør vurderes. Krav til standard vil være avgjørende.

Innvendig > Overflater: Gulv: Fliser, laminat, parkett og gulvbelegg. Vegger: Trepanel, malte plater/plater og fliser. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater og himlingsplater. Kjeller er uinnredet og har betonggulv, murpuss på vegger og trepanel i himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Fliser i entre/gang har bom (hulrom) og det er sprekker i enkelte fliser. Laminatgulv i enkelte rom har svelling i skjøter. Det er stedvis slitasje/skader på gulvbelegg. Enkelte rom har enkel standard med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak. Sprukne fliser bør skiftes. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag fra respektive byggeår. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Opprinnelig del har mursteinspipe, tilkoblet peisovn i stue 1 og vedovn på kjøkken. Tilbygd del har elementpipe, tilkoblet peis i stue 2. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Ildfast plate foran peisovn i stue 1 er for liten. Det er avvik iht. feier på røykrørsinnføring i elementpipe.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det må lages større ildfast plate foran peisovnen i stue 1. Avvik fra feierrapport må utbedres.

Innvendig > Rom Under Terreng: Kjeller har gulv av betong og vegger av lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmur og i betonggulv i kjeller. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjeller under

begge bad/wc ble besiktiget. Øvrig kryp kjeller har begrenset eller ingen tilgang.
Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Ytterligere undersøkelser anbefales om mulig.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc 1: Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater med downlights.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er utett mellom rørskap og vegg.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør lages tettesjikt/membran mellom vegg og rørskap.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc 1: Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk. Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Del av gulv i dusjnise har marginalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc 1: Bad/wc 1 består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Badersinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Type veggmontert/skjult sistene er ukjent. Luke i vegg var ikke mulig å åpne på befaringen og det er usikkert hva denne inneholder, men iht. eier er dette vannrørgjennomføring til utekran.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på skjult toalettssystem og lekkasjesikring av denne.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 1995 iht. tidligere takstrapport.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredningen har stedvis noe slitasjemerker, men innredningen har god funksjonalitet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber. Antas hovedsaklig å være fra 1980. På bad/wc 1 er det vannrør fra 2021 av plast med rør i rør og fordelerskap på bad.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannrør fra 1980.
Konsekvens/tiltak Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Antas å hovedsaklig være fra 1980.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Det er avtrekk fra vifter på begge bad. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kryp kjeller.
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Elektrisk anlegg av diverse alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet utført i senere tid.

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

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

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

4. 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.

5. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei.

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

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

Generelt om anlegget

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

9. 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.

Inntak og sikringsskap

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

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

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimatet er vurdert i forhold til kostnad for el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Tomteforhold > Drenering: Det antas å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Alder og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent. Det er ny drenering på 3 sider av tilbygd del fra 2020 iht. eier og det ble da samtidig installert pumpekum for overvannet.

Vurdering av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Gjelder drenering på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Kryp kjeller bør inspiseres jevnlig om mulig.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er flat rundt boligen.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er installert pumpekum for å håndtere overvann.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Taktekingen er av stål/ aluminiumsplater og er fra 1998 iht. tidligere takstrapport. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som har takteking med asfaltapp. Terrassen har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Markise. Trapp i trekonstruksjon til inngangsparti i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet- enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Utbedret drenering på 3 sider av grunnmur i 2020. Installert varmepumpe i 2019. Rehabiliter bad/wc i 2021. Dokumentasjon er ikke fremvist og dette bør innhentes.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

Lovlighet - uthus: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 03.10.23 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2021, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønstre.

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det ved tilsyn i 2016 funnet følgende avvik:
Avvik: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt: Under tilsynet ble det konstatert at det ikke er benyttet røykrørsinnføring i overgangen mellom ildstedet og elementskorsteinen, dette medfører at oppstillingsvilkårene for fyringsanlegget ikke er fulgt. Ildstedet skal tilknyttes skorsteinen som beskrevet i skorsteinens oppstillingsvilkår. Det opplyses fra NRBR at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Innbo og løsøre
Luftbehandling skjer ved naturlig ventilasjon og elektriske avtrekksvifter. Boligen har rør-i-rør system med fordelerskap på bad og varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i krypkjeller. Sikringsskapet har automatsikringer. I 2020 ble det gjort ny drenering på tre sider av tilbygd del, og det ble installert pumpekum for overvannet.

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 dobbel garasje på ca. 49 kvm med to motoriserte leddporter og en gangdør. Ellers er det rikelig med oppstillingsplasser på eiendommen. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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
Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i entreen/gangen og på begge badene, samt en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 i trapperom/gang. Det suppleres med en vedovn på kjøkkenet, peisovn i den ene stuen og en peis i den andre stuen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 23 544

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Tallet er mottatt fra Lillestrøm kommune og er en prognose for inneværende år. Eiendomsskatten for 2023 er pålydende kr 2 865.

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 362 683.
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 5 178 196.

Andre utgifter
Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

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 456, bruksnummer 26 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:

3030/456/26:
09.04.1986 - Dokumentnr: 102570 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

26.12.1924 - Dokumentnr: 800159 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0227 Gnr:56 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 466125 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0227 Gnr:56 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygget, datert 22.08.79.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. av den private stikkveien.

Tilknytning vann: Tilknyttet Dalen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 600 000,- (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)

115 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 600 000,00))

132 042,- (Omkostninger totalt)

4 732 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 31 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et

vederlag begrenset oppad. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Elene Moseby Torre

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

elene.moseby@aktiv.no

Tlf: 922 61 669

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,

Aurskog senter

1930 Aurskog

Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

13.10.2023

Tilstandsrapport

Hølandsveien 190, 1903 GAN

LILLESTRØM kommune

gnr. 456, bnr. 26



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.

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Enebolig 223 m², Garasje 49 m², Uthus 23 m²



Befaringsdato: 02.10.2023

Rapportdato: 16.10.2023

Oppdragsnr.: 10816-23127

Referansenummer: TW1148

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport
16.10.2023

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.

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434

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 fuktspøk.

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, anneks, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og uthus.

Eneboligen ble oppført i 1937 og ble tilbygd i 1980.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983 og ble tilbygd i 2004.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthuset antas å være oppført i 1937 (byggeår er ukjent).
Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene er dels oppført laftet tømmer/laftet plank og trebindingsverkskonstruksjoner.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977-1979 hovedsaklig. Enkelte vinduer har nyere glassfelt.
Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1979.
Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1979.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som har taktecking med asfaltapp.
Terrassen har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Markise.

Trapp i trekonstruksjon til inngangsparti i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, parkett og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, malte plater/plater og fliser.
Himling: Trepanel, malte slette flater/plater og himlingsplater.

Kjeller er uinnredet og har betonggulv, murpuss på vegger og trepanel i himling.

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.
Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. 2 rette tretrapper med repø mellom kjeller og 1. etasje.

Innerdører: 1-speils og 3-speils formpressede hvite dører. Finerte malte dører.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe i trapperom/gang i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entre/gang og begge bad. Vedfyring med peisovn i stue 1, vedovn på kjøkken og peis i stue 2.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/wc 1 består av: Veggmont. wc. Dusjnisse med dusjdører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Badekar med flissatt dekkside. Baderomsinnredning med servantskap, speil med lys og diverse skap.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannrør er av kobber.
På bad/wc 1 er det vannrør av plast med rør i rør og fordelerskap på bad.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom.
Det er avtrekk fra vifter på begge bad.
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjeller.
Elektrisk anlegg av diverse alder.
Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur dels av gråsteinsmur/betong og dels av murte lettklinkerblokker.

Det antas å være drenering med drensrør rundt grunnmur. Alder og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent.
Det er ny drenering på 3 sider av tilbygd del fra 2020 iht. eier og det ble da samtidig installert pumpekum for overvannet.
Tomten er flat rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	295 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer [Gå til side](#)

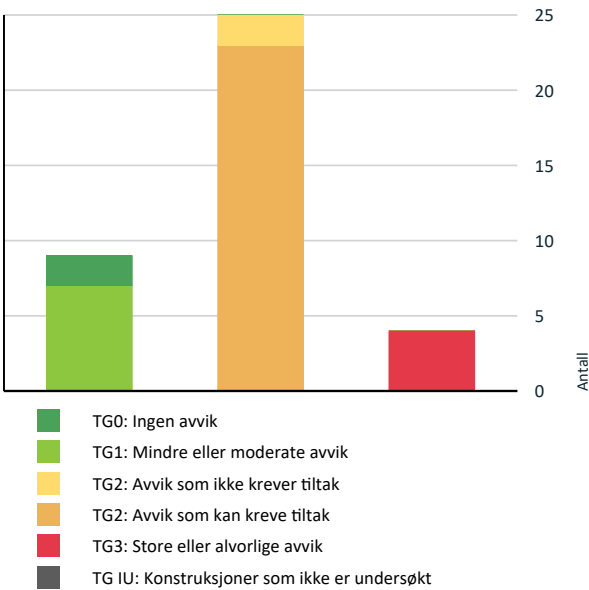
Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	40	0	40
1. etasje	129	123	6
2. etasje	54	54	0
Sum	223	177	46
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	49	0	49
Sum	49	0	49
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	23	0	23
Sum	23	0	23

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

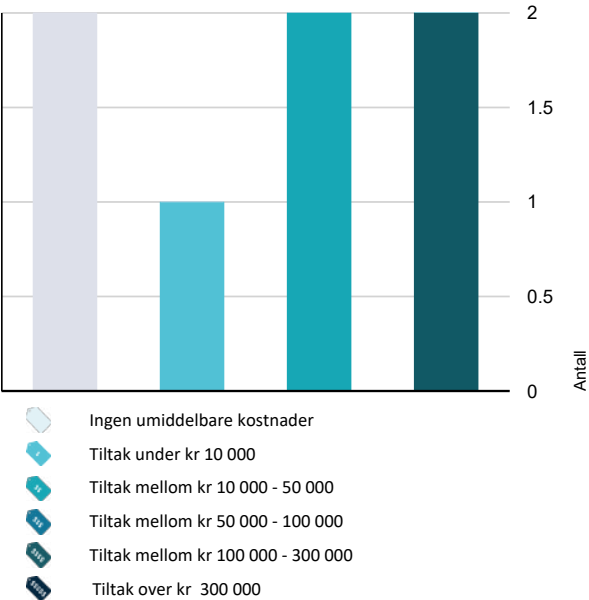
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje**
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter på gulv i 2. etasje. Det er stedvis gulvknirk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig > Innvendige trapper - 2**
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > Generell > Bad/wc 2**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har standard fra 1980 og har nådd forventet levetid som våtrom. Det er bom (hulrom) i fliser og enkelte fliser er løse. Det er ingen tilgang til sluket under badekar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc 2**
Det er registrert symptom på fuktskader

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier under fliser ved badekar/dusj og rundt sluket på gulvet. Dette antas å skyldes manglende eller gammel og utett membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er snøfangere kun over inngangspartiet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Det er begrenset luftespalte i bunn og bak kledningen og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Treborkkledningen har stedvis tørkesprekker.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Undertaket er misfarget. Isolasjonen er lagt tett i skråtaket (mangler luftespalte). Dette kan medføre kondens/fuktighet i takkonstruksjonen. Det er stedvis misfarget undertak, som antas å ha oppstått pga. lekkasjer fra før taktekingen ble utbedret.

- Utvendig > Vinduer**
Det er avvik: Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Vinduene har normal slitasje og har begrenset gjenværende brukstid.

- Innvendig > Overflater**
Det er avvik: Fliser i entre/gang har bom (hulrom) og det er sprekker i enkelte fliser. Laminatgulv i enkelte rom har svelling i skjøter. Det er stedvis slitasje/skader på gulvbelegg. Enkelte rom har enkel standard med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Det er avvik:

Ildfast plate foran peisovn i stue 1 er for liten.

Det er avvik iht. feier på røykrørsinnføring i elementpipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng**
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmur og i betonggulv i kjeller.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

- Innvendig > Kryp kjeller**
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

- Innvendig > Innvendige trapper**
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc 1**
Det er avvik: Det er utett mellom rørskap og vegg.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc 1**
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Del av gulv i dusjnisse har marginalt fall til sluk.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc 1**
Det er avvik: Type veggmontert/skjult susterne er ukjent. Luke i vegg var ikke mulig å åpne på befaringen og det er usikkert hva denne inneholder, men iht. eier er dette vannrørgjennomføring til utekan.

- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**
Det er avvik: Innredningen har stedvis noe slitasjemerker, men innredningen har god funksjonalitet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder vannrør fra 1980.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg av diverse alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet utført i senere tid.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Gjelder drenering på opprinnelig del.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er installert pumpekum for å håndtere overvann.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

[Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår iht. tidligere takst.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygd i 1. etasje og kjeller iht. tidligere takstrapport.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er fra 1998 iht. tidligere takstrapport. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er snøfangere kun over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene er dels oppført laftet tømmer/laftet plank og trebindingsverkskonstruksjoner fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset luftespalte i bunn og bak kledningen og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet. Treborkkledningen har stedvis tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft. Takkonstruksjoner fra respektive byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen er lagt tett i skråtaket (mangler luftespalte). Dette kan medføre kondens/fuktighet i takkonstruksjonen. Det er stedvis misfarget undertak, som antas å ha oppstått pga. lekkasjer fra før taktekingen ble utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting i skråtaket bør utbedres.

Loft er en konstruksjon som bør besiktiges/kontrolleres jevnlig.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977-1979 hovedsaklig. Enkelte vinduer har nyere glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder. Vinduene har normal slitasje og har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer bør vurderes. Krav til standard vil være avgjørende.

Dører

TG 1

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1979. Terrassedør er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1979.

Dørene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Terrassen er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon som har takteking med asfaltapp. Terrassen har spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Markise.

Trapp i trekonstruksjon til inngangsparti i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Fliser, laminat, parkett og gulvbelegg. Vegger: Trepanel, malte plater/plater og fliser. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater og himlingsplater.

Kjeller er uinnredet og har betonggulv, murpuss på vegger og trepanel i himling.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entre/gang har bom (hulrom) og det er sprekker i enkelte fliser. Laminatgulv i enkelte rom har svelling i skjøter. Det er stedvis slitasje/skader på gulvbelegg. Enkelte rom har enkel standard med moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak. Sprukne fliser bør skiftes. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag fra respektive byggeår.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv i 2. etasje

TG 3

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag fra byggeåret. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter på gulv i 2. etasje. Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Tilstandsrapport

Opprinnelig del har mursteinspipe, tilkoblet peisovn i stue 1 og vedovn på kjøkken.
Tilbygd del har elementpipe, tilkoblet peis i stue 2.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate foran peisovn i stue 1 er for liten.

Det er avvik iht. feier på røykrørsinnføring i elementpipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må lages større ildfast plate foran peisovnen i stue 1.

Avvik fra feierrapport må utbedres.

Rom Under Terreng

Kjeller har gulv av betong og vegger av lettbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmur og i betonggulv i kjeller. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

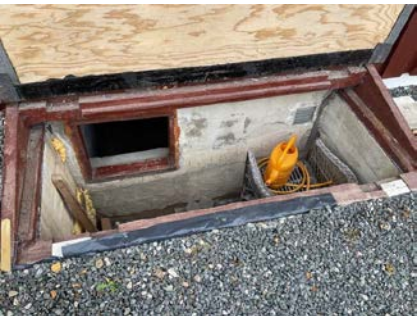
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller under begge bad/wc ble besiktiget. Øvrig krypkjeller har begrenset eller ingen tilgang.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Ytterligere undersøkelser anbefales om mulig.

Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper - 2

2 rette tretrapper med repø mellom kjeller og 1. etasje.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

1-speils og 3-speils formpressede hvite dører. Finerte malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc 1 ble rehabilitert i 2020 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på arbeidet og dette bør innhentes om mulig.



Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater med downlights.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utett mellom rørskap og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør lages tettesjikt/membran mellom vegg og rørskap.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Del av gulv i dusjnise har marginalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.
Fliser med bom (hulrom) har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran fra 2021 iht. eier. (Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon).
Det er synlig membran/mansjett under klemringen i sluket.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad/wc 1 består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjdører.
Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Type veggmontert/skjult sisterne er ukjent.
Luke i vegg var ikke mulig å åpne på befaringen og det er usikkert hva denne inneholder, men iht. eier er dette vannrørgjennomføring til utekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon på skjult toalettsisterne og lekkasjesikring av denne.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE > BAD/WC 2

Generell

TG 3

Tilstandsrapport

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Badekar med flissatt dekkside.
Baderomsinnredning med servantskap, speil med lys og diverse skap.
Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk.
Vegger: Fliser.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderommet har standard fra 1980 og har nådd forventet levetid som våtrom.
Det er bom (hulrom) i fliser og enkelte fliser er løse.
Det er ingen tilgang til sluket under badekar.

Konsekvens/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 ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Baderommet har våt sone mot yttervegg og mot bad/wc 1 og hulltaking er dermed ikke mulig.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier under fliser ved badekar/dusj og rundt sluket på gulvet.
Dette antas å skyldes manglende eller gammel og utett membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Våtrommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils trefronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 1995 iht. tidligere takstrappport.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Innredningen har stedvis noe slitasjemerker, men innredningen har god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør er av kobber. Antas hovedsaklig å være fra 1980.

På bad/wc 1 er det vannrør fra 2021 av plast med rør i rør og fordelerskap på bad.



Vurdering av avvik:

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

Gjelder vannrør fra 1980.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast. Antas å hovedsaklig være fra 1980.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i enkelte rom. Det er avtrekk fra vifter på begge bad. Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe i trapperom/gang i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2019.



Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg av diverse alder. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidet utført i senere tid.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimatet er vurdert i forhold til kostnad for el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Det antas å være drenering med drencrør rundt grunnmur. Alder og funksjonalitet på dreneringen er ikke kjent. Det er ny drenering på 3 sider av tilbygd del fra 2020 iht. eier og det ble da samtidig installert pumpekum for overvannet.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Gjelder drenering på opprinnelig del.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Krypkjeller bør inspiseres jevnlig om mulig.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur dels av gråsteinsmur/betong og dels av murte lettklinkerblokker.



Terrengforhold

TG 2

Tomten er flat rundt boligen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er installert pumpekum for å håndtere overvann.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ikke kjent, men de antas å være over 25 år. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



- Anvendelse**
- Biloppstilling-/lagringsplass
- Byggeår**
- 1983
- Kommentar**
- Byggeår iht. tidligere takst.

- Standard**
- Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

- Vedlikehold**
- Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold. Taktekking er fra 1998/2004 iht. tidligere takstrapport. Bygningen mangler snøfangere på taket og dette bør monteres.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

- Beskrivelse**
- Frittstående garasje.
- Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med takpanner/taksteinsformede metall takplater.

2 leddporter av metall mot motoriserte åpner.

1 gangdør i trekonstruksjon.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Iht. tidligere takstrapport.
------	---------	------------------------------



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	23 500
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Avgift Dalen Vannverk. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	110 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 340 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000



Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000



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 (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	40	0	40		Bod 1, Bod 2
1. etasje	129	123	6	Entré/gang, Bad/wc 1, Bad/wc 2, Gang/trapperom, Soverom 1, Kjøkken , Stue 1, Stue 2, Soverom 2	Trapperom til kjeller
2. etasje	54	54	0	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
Sum	223	177	46		

Kommentar

Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i arealberegningen.
2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i arealberegningen.

Det er kaldloft/kryp loft i både opprinnelig del og i tilbygd del. Loftene har ikke måleverdig areal.

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

Kommentar: Utbedret drenering på 3 sider av grunnmur i 2020. Dokumentasjon i form av prosjekttegning, kontrakt og faktura er fremvist.

Installert varmepumpe i 2019. Dokumentasjon er ikke fremvist og dette bør innhentes om mulig.

Rehabilitert bad/wc i 2020. Dokumentasjon er ikke fremvist og dette bør innhentes om mulig.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	49	0	49		Garasje 1, Garasje 2, Bod
Sum	49	0	49		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Uthus					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	23	0	23		Bod/treningsrom, Bod 2
Sum	23	0	23		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
02.10.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Amirhan Hadzjaev	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	456	26		0	2228.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hølandsveien 190							
Hjemmelshaver							
Amirhan Hadzjaev og Tsjingishan Hadzjaev							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i barnevennlig og etablert boligområde i Gan.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.
Det er ca. 2 km. til Fjellsrud som har dagligvarebutikk.
Det er ca. 2 km. til Dalen skole og barnehage.
Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei
Offentlig tilknytning via privat stikkvei.
Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. av den private stikkveien.

Tilknytning vann

Tilknyttet Dalen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2019



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst/tilstandsrapport	22.05.2019		Gjennomgått	17	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	12.09.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon på arbeid med drenering i 2020.		Prosjekttegning, kontrakt og faktura.	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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi

- 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW1148>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Dukkestue på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105230163

Selger 1 navn

Amirhan Hadzjaev

Selger 2 navn

Tsjingishan Hadzjaev

Gateadresse

Hølandsveien 190

Poststed

GAN

Postnr

1903

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

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

Sprekk i 2 fliser på gamle bad

Document reference: 1105230163

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid ble gjort av faglært, men har mistet tilgang til epostadresse som inneholdt kvitteringer og dokumenter tilknyttet rehabilitering av bad 2020

Arbeid utført av

ukjent

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel vaskerom ble revet, renoveret og omgjort til nytt bad.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering ved oppkjøp av bolig var ikke funksjonell og ble oppgradert 2020. Har vært ingen problemer etter at det ble lagt ny drenering rundt kjeller.

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

Beskrivelse

Noe skjevheter pga. husets alder

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loftet

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid på el-anlegg i sammenheng med renovering av vaskerom til bad 2020. Har mistet tilgang til epost med kvitteringer, dokumentasjon og husker ikke navn på firma

Arbeid utført av

Ukjent

11.1

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

☒ Nei ☐ Ja

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kom eltilsyn for å utføre kontroll på sikringskapet, husker ikke når men var i 2020-2021

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1105230163

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

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

Beskrivelse

Skaderapport ble utført før ny drenering ble lagt rund kjeller, da tidligere eier ikke hadde oppgitt informasjon om at gammel drenering ikke var funksjonell

Filer

159887_Gen. besiktigelsesrapport, v5-Takst inspection-2049355700002 (1)[457].pdf

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: AH, TH

3

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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.

Initialer selger: AH, TH

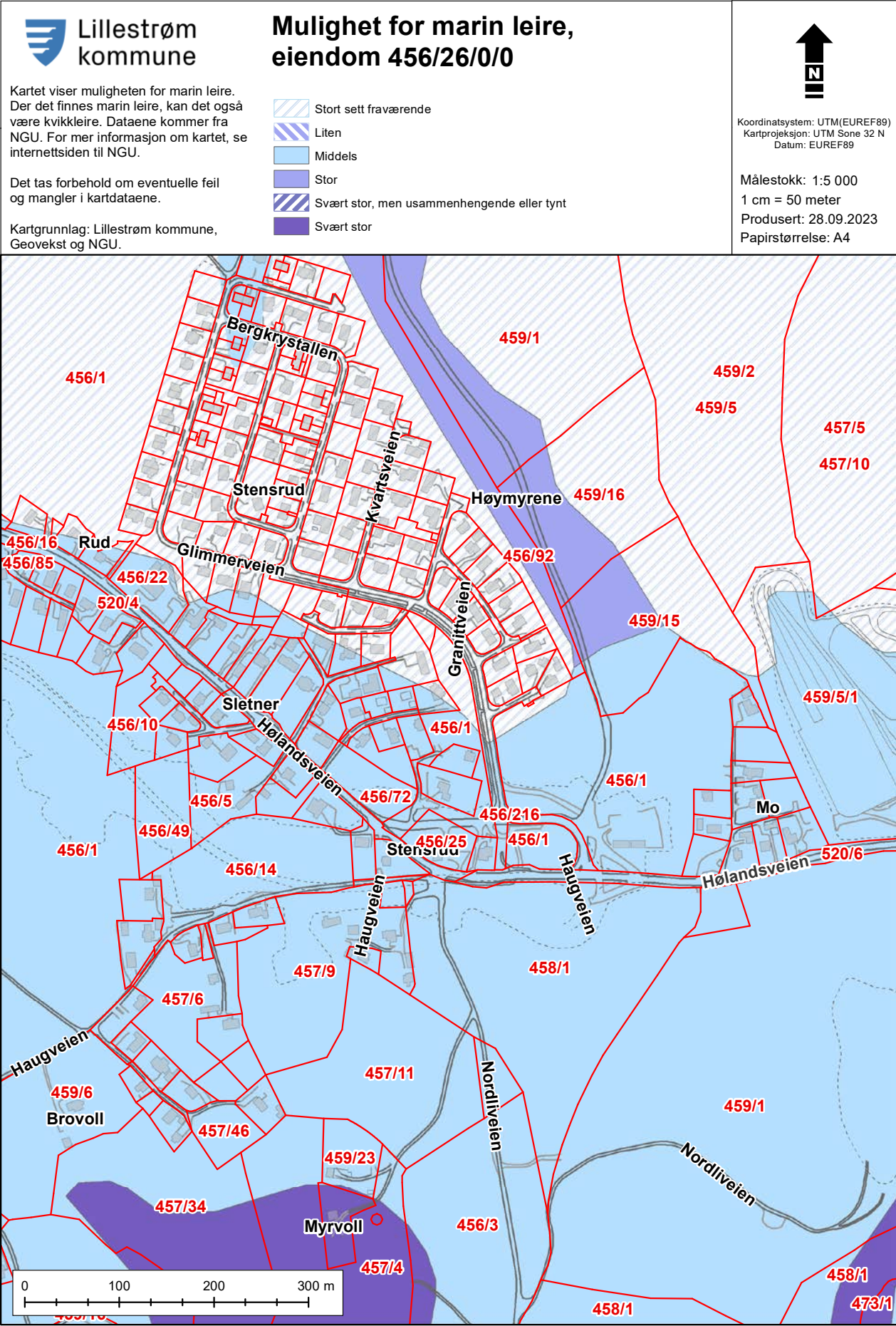
4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tsjingishan Hadzjaev	f85ba5a110482a6c13bbdc7a5f4b5e9728af3cd7	11.10.2023 18:25:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amirhan Hadzjaev	04f7be46d0820d6fa234490d59777c4687923f4a	11.10.2023 18:12:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105230163

- 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>



Hølandsveien 190

Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Stensrud Linje 480, 490	1 min 0.1 km
Svingen stasjon Linje R14	11 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	43 min

Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 145 elever, 8 klasser	5 min 3 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 497 elever, 29 klasser	10 min 9.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	20 min 17.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	20 min 18.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

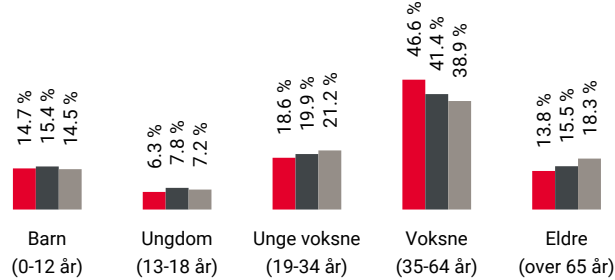
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsr...	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 2.8 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min 9.4 km
Idrettsbarnehage Østersund (0-5 år) 138 barn	12 min 9.6 km

Dagligvare

Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 2 km
Joker Løkenåsen Søndagsåpent	9 min 7.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



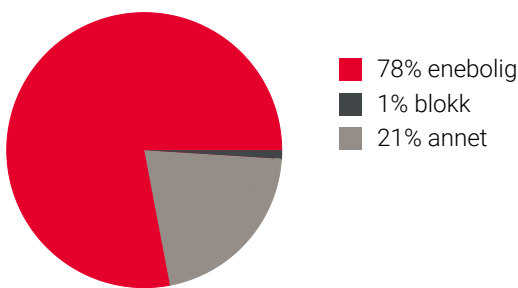
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

Dalen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 2.9 km
Kringen lek og idrettsplass Ballspill	9 min 8.1 km
Spenst Fetsund	12 min
Fresh Fitness Lillestrøm	19 min

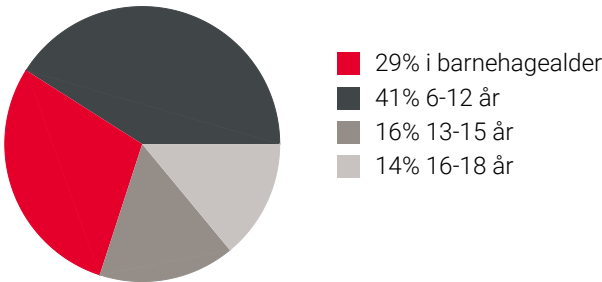
Boligmasse



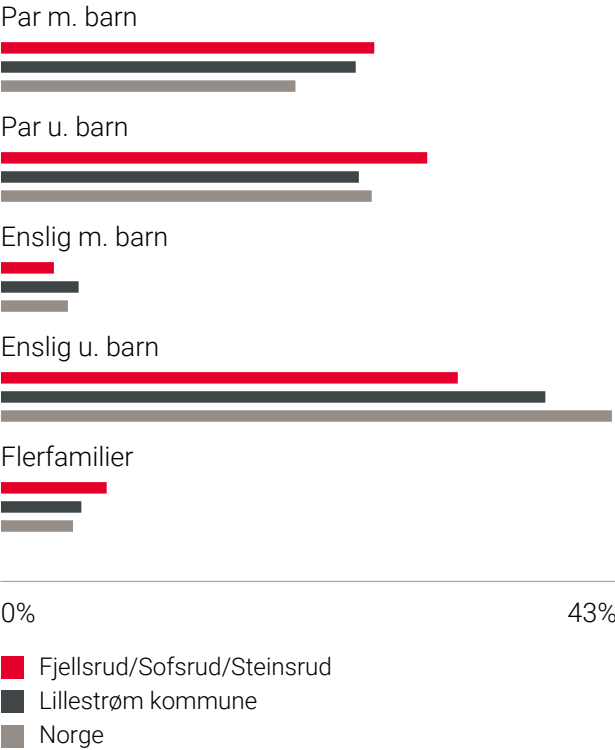
Varer/Tjenester

Løken senter	17 min
Ditt apotek Fetsund	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

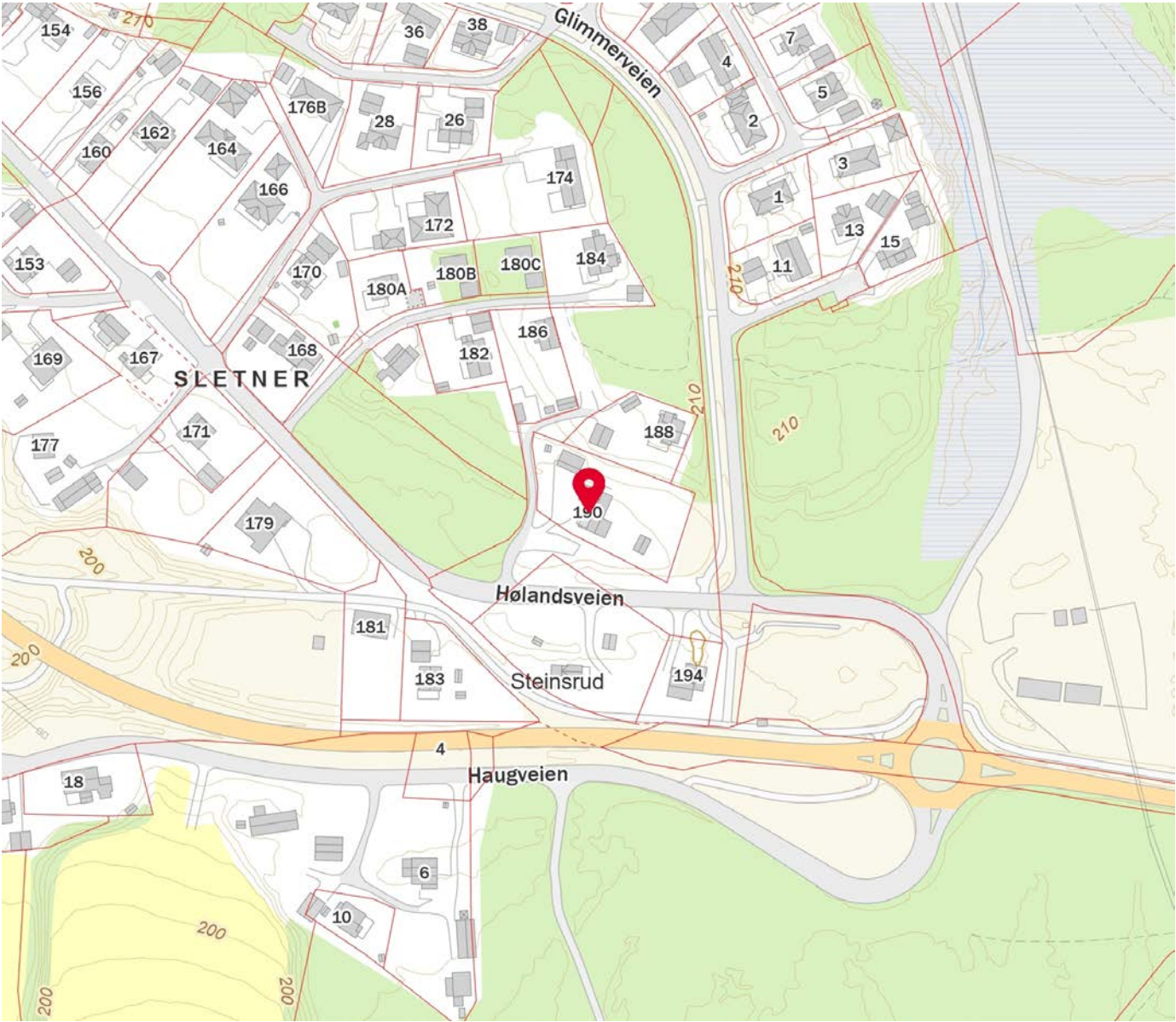
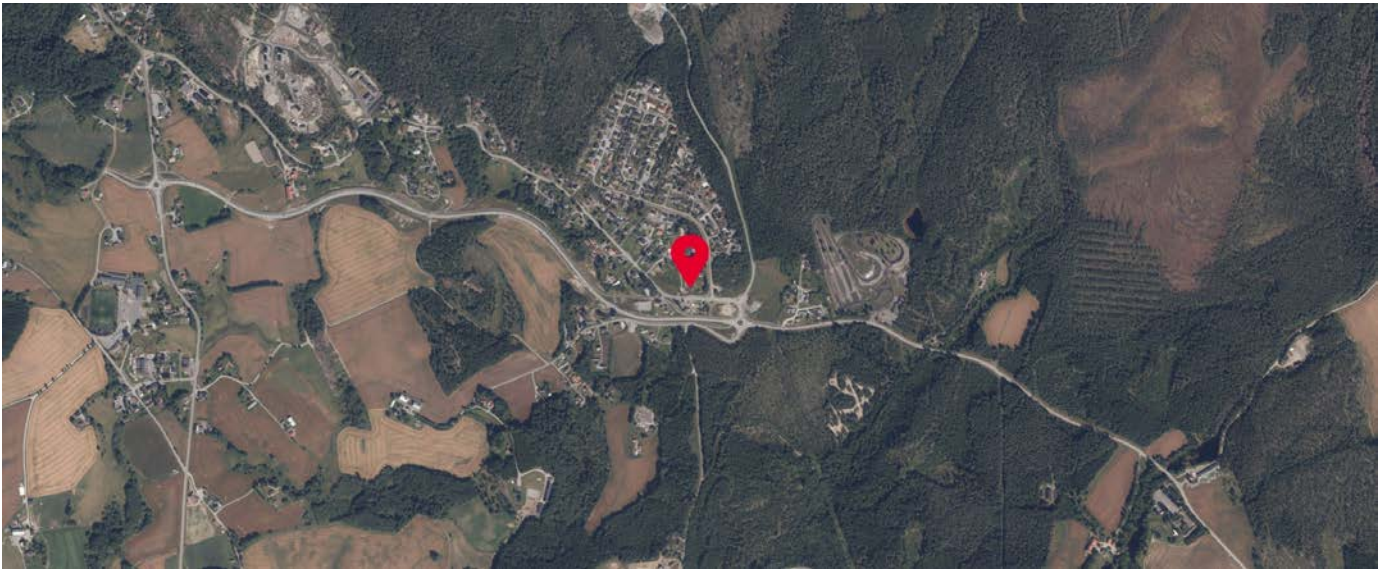


Sivilstand

	Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud	Lillestrøm kommune	Norge
Gift	38%	33%	33%
Ikke gift	49%	54%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Aurskog kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669
E-post: elene@aktiv.no

Om Elene Moseby

Relevant utdanning:
BI Norwegian Business School:
Antall år i bransjen:
20
Områdeerfaring:
Aurskog-Høland, Sørumsdal, Fet, Lillestrøm og Oslo
Boligtyper:
Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt m.m

Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

Jeg brenner for jobben min og jobber knallhardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda. Det er målet mitt!





Aurskog SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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 eieendom (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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendoms-megling § 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.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orient-ere 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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.
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.
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 bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hølandsveien 190
1903 GAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Elene Moseby Torre

Oppdragsnummer: 1105230163

Telefon: 922 61 669
E-post: elene.moseby@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: 13.10.2023

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