



aktiv.

Lyngveien 17, 1911 FLATEBY

Flott, velholdt enebolig m/isolert garasje og godkjent utleiedel. Fine lys- og solforhold. Turveier rett utenfor døren!



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Flott, velholdt enebolig m/ isolert garasje og godkjent utleiedel. Fine lys- og solforhold.

Lyngveien 17 er en flott enebolig med fine lysforhold; et velholdt og innholdsrikt hjem over tre etasjer. Her vil hele familien trives, med helårs tur- og friluftsmuligheter rett utenfor døren. Nede har boligen en godkjent utleiedel som gir gode, skattefrie inntekter. Tomten er stor og solrik, der herlige uteplasser inkluderer en vestvendt veranda med utestue og en overbygd balkong med utsikt mot Øyeren. Bilen parkeres i eller utenfor en isolert dobbelgarasje fra 2020. Stuen er innbydende med peis og stort karnapp, mens et romslig kjøkken har spiseplass, mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert. På badet er det badekar, og boligen har et gjestetoalett og et vaskerom med dusjhjørne. Garderobeplassen er godt ivaretatt, og med fire soverom er det plass til familier med flere barn

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 500 000,-	Antall rom:	8
Omkostn.:	Kr 163 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 244
Total ink omk.:	Kr 6 663 850,-	Oppdragsnr.:	1106250140
Selger:	Bjørn Pedersen Jeanette Lill Skogli		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2001		
BRA-i/BRA Total	246/287 kvm		
Tomtstr.:	774 m ²		
Soverom:	5		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	93
Energiattest	98
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 m²

BRA - e: 29 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 287 m²

TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 m² Hoveddel: soverom, 4 boder, trapperom. Hybel: bad/vaskerom, entré, bod, stue/kjøkken og soverom.

1. etasje

BRA-i: 89 m² Kjøkken, stue, soverom, toalettrom, vaskerom og entré.

BRA-b: 12 m²

99. etasje

BRA-i: 53 m² Bad, trapperom, bod og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

99. etasje
5 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger er ikke komplette. Det mangler plantegning av loftetasje og det er ei heller fremvist tegninger av tilbygget. bod i underetasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse. Rom i kjeller som er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegning er i dag innredet som soverom. Det opplyses at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 31.7.2020. Igland garasjen tegninger.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Ukjent kasse/sjakt på bad i loftetasje er medregnet i BRA iht. måleregler.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,44m

Loftetg: ca. 2,40m med skråtak

U.etg: ca. 2,41m

Det er mange vinkler på veranda og balkong, arealet her må derfor ansees som ca. kvadratmeter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

774 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er stille og rolig, med flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Plasseringen gir fint utsyn over skogkledde omgivelser. Tomten er solrik, opparbeidet med trær, hekk, gressplen og lekestue til glede for de minste.

Hagen byr på godt med boltreplass, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Kledningen males sommeren 2025, og på inngangssiden finner man en gruslagt gårdsplass med mulighet for parkering. Mot vest har boligen en herlig veranda med utestue og et samlet areal på ca. 35 kvm.

Uteplassen ble oppgradert i 2017, og har markise, belysning og adkomst fra stuen. Stuesonen er utstyrt med varmepumpe, og store skyvedører kan åpnes opp mot verandaen. Gangen i loftsetasjen har utgang til en sørvendt balkong, der Øyeren skimtes i det fjerne. Balkongen er overbygd, måler ca. 5 kvm og ble fornyet i 2018. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Nærområdet byr på mange turstier og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Det er også kort avstand til Øyeren, med gode bade- og fiskemuligheter. Fra boligen er det ca. 1,4 km til forsamlingshuset Streifinn, som er eid av Enebakk IF.

Streifinn er innfallsport til flotte turområder innover i marka, med oppkjørte skiløyper vinterstid til hele løypenettet i Østmarka. Streifinn har også aktivitetspark med ballbinge, grusbane og skatepark, i tillegg til slalåmbakke. Myrdammen ligger en kort biltur fra boligen – et flott friluftsområde med badevann, badebrygge, stupebrett, toalettanlegg og turveier.

Flatebyhallen ligger i fin sykkelavstand, like ved Stranden skole og Vidotta kunstgressbane. Hallen er en flerbrukshall for håndball, fotball, basket og innebandy med mer. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Fortuna Rideklubb som har etablert Melgaard Hestesenter. Samfunnshuset på Flateby er stedets sosiale samlingspunkt, med et stort spekter av klubber og aktiviteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Flateby, som nås etter ca. 9 minutters gange. På Flatebysenteret ligger Spar, blomsterbutikk, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde med et rikt utvalg av servicetilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det kort gangavstand til Hauglia barneskole (1.-4. trinn) og ca. 2,8 kilometer til Stranden barneskole for 5.-7. trinn. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Rælingen og Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bjerke, som ligger ca. 9 min unna til fots. Med bil tar det ca. 16 min til Enebakk, 20 min til Lillestrøm, 25 min til Strømmen Storsenter, 30 min til Oslo og 50 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er over tre plan med godkjent hybel fra 2001 og garasje fra 2020. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra 2000 med synlig drencplast på grunnmur. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, og taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag er i lakkert metall, og pipen har helbeslag. Etasjeskillere består av støpt plate i kjeller og trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte hovedytterdører og balkongdører i tre med 2-lags glass. Verandaer og balkonger er i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon, og deler av veranda er lagt direkte på tak/sveiset membran. Utvendige trapper er i trekonstruksjoner. Garasjen er oppført med støpt plate i trekonstruksjoner, har liggende kledning og saltak tekket med takstein. Den har leddport med elektrisk åpner og separat inngang på siden, og innvendig er garasjen kledd med malte plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Beskrivelse: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Manglende tilgang til loft for inspeksjon. Det er montert loftluke, men denne er plastet og isolert. Plast og isolasjon er ikke brutt. Det er benyttet byggsaum under svill til utestue, stenger avrenning fra tak. Det er ikke etablert fluenetting i gesimskasse/takutstikk. Flere etablere vepsebol observert på befarig.

Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte pakninger på

vinduer er delvis ødelagt.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Verandaer og balkonger i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon og deler av veranda lagt direkte på tak/sveiset membran.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Skjevheter på veranda. Gulv lagt flytende på tak med fall.

Utvendig - Utvendige trapper

Beskrivelse: Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Avvik: Enkelte utvendige trapper har slitasje.

Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Gulv består i hovedsak av laminat, parkett og furugulv. Vegger består i hovedsak av malte plater. Himling består i hovedsak av trepanel.

Avvik: Det er påvist skader på overflater. - Knirk i laminat på enkelte steder. - Løs tapet, spesielt i hjørner. - Sprekk i laminatskjøter på kjøkken i leilighet.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Det er støpt plate i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Størst avvik målt: 15mm målt på soverom i loftetasje. 20mm målt på hele kjøkken.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Rom Under Terreng

Beskrivelse: Gulvet er av betong og laminat. Veggene har betong/mur og malte plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Boligen har malt tretrapp. Trapp har bruksberker og slitasje, men vurdert som normalt med tanke på alder. Vurdert som mindre avvik.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. For stor åpning er kun målt på et sted i trappen, se bilde. I tillegg er det påvist knirk i trapp.

Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen hovedsaklig heltre fyllingsdører.

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist forhøyede verdier ved fuktsøk i skjøt på baderomsplate.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist mindre sprekker i skjøt på belegg.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ufagmessig utførelse av baderomsplater.

Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på baderomsplater/tettesjikt på våtrom.

Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Veggene har fliser og ukjent tapet/våtromstapet. Taket har panel.

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ukjent tapet/våtromstapet i dusjen og badekarets våtsone. Ukjent tilstand og fuktmotstand på tapet. I tillegg er det montert en kottluke i tre i badekarets våtsone.

Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist midt på gulvet. Hovedgulv har ca.

1:100 fall på målbare områder. I dusjnisse er det ca. 1:50 fall.

Avvik: Utvaskede fuger i dusjnisse (slitt over tid). I tillegg er det en del betydelig trappinger på fliser.

Våtrom - Loftetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Avvik: Det er gjort fuktsøk med forhøyede verdier på store deler av gulv utenfor dusjnisse og i dusjnisse. Da det er underliggende membran er ikke dette unormalt da

hele støpen må tørke opp for å få målinger uten forhøyet verdi. Det vil kreve dager med tørking for å gjøre målinger uten et slikt resultat på slike gulv. Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen ved hulltaking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom - Loftetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Veggene har ukjent tapet/våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Ukjent tapet/våtromstapet må ansees å ikke ha tilfredsstillende tetthet etter ca. 24 år.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved dør til topp flis utenfor dusjkabinett. kabinett kan ikke flyttes og har ikke avtagbar kappe, fall under dusjkabinett er derfor ikke mulig å måle. Det påpekes at det kan være en risiko for manglende fall her.

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

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Sanitærutstyr og innredning

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

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på våtrom.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avvik: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe i utestue.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og en på ca. 100 liter i leilighet.

Årstall: 2001. Kilde: Produksjonsår på produkt.

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

forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger med enhet plassert i kjeller.

Avvik: Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: flatt og skrånet terreng rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist noe fall fra vei mot grunnmur.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Rør akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

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

Utvendig - Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører har råteskader.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Beskrivelse: Forstøtningsmurer er av betong og naturstein. Støttemur til garasje er oppført i betongblokker. Støttemurer for å oppta nivåforskjeller i hage er utført i naturstein.

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Høydeforskjell over 50cm med hardt underlag skal sikres med rekkverk. TG3 gis på bakgrunn av manglende rekkverk iht. NS3600. Det er påvist skjevheter på støttemur til

garasje, men eier opplyser at muren ble montert slik og at forholdet ikke har endret seg.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom (Hybel) - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. TG3 gis iht. NS3600 på grunn av manglende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring. Da sluk ikke kan inspiseres, er det ingen mulighet for å bekrefte bruk av membran på gulv.

Verditakst

Kr 6 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Har sett noen ,men har vært veldig aktiv med feller som har tatt dem ,og har ikke sett noen på lenge . Dette er problematisk da disse er på barneskoler osv .

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

Ja

Beskrivelse Kontroll av el-anlegget jan 2021 uten mangler .

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Terrasse vinterhage ,og innredning av garasje .

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

Ja

Beskrivelse Kjeller Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse Leilighet er Godkjent

Tilleggs kommentar

Utstyr som følger med kjøpet . Kjøleskap,Oppvaskemaskin og komfyr å platetopp kjøkken i hovedetasje .2 Stk uttrekkbare leegger på terasse . Markise på terasse, Skap og arbeidsbenk benk i garasje . Varmepumpe som er montert i Vinterhage er veldig gammel men funker greit til å kose seg sene Høst kvelder,og tidelig vår . Det er ikke noe garanti på at denne holder i all evighet . 1 stk eldre fryseboks i kjellerbod kan følge med om det er ønskelig .

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Loftsetasje: Gang, bad, bod og 3 soverom.

Underetasje: Gang, innredet rom og 4 boder.

Underetasje (utleiedel): Entré, bod, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Kort fortalt

- Flott enebolig over tre etasjer.
- Godkjent utleiedel i u. etasjen.
- Isolert dobbelgarasje fra 2020.
- En gårdsplass tilknyttet garasjen.
- Vestvendt veranda med utestue.
- Balkong med utsikt over Øyeren.
- Gode solforhold på eiendommen.
- Diverse overflater fornyet i 2023.
- Stort kjøkken med spiseplass.
- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarene integrert.
- Innbydende stue med hjørnepeis.
- Bad med badekar og dusjnisje.
- Vaskerom med praktisk utgang.
- Dusjhjørne på vaskerommet.
- Hendig gjestetoalett ved entreen.
- Fire soverom, to med store skap.
- Lagringsplass i fire boder inne.

Standard

Entré

Velkommen inn i et stort og velholdt familiehjem med god fleksibilitet. Et nytt inngangsparti ble etablert i 2016, med belysning, ringeklokke og overbygd ytterdør. Førsteintrykket er godt, og inngangen har plass til et koselig kafésett. Entreen er innredet med grå gulvfliser, plassbygd sittebenk og glassdør til stuen. Tilknyttet entreen har boligen et praktisk gjestetoalett.

Stue

Familien samles i en innbydende stue, der vinduer i to retninger inkluderer et stort karnapp og en glassdør til utestuen – en herlig forlengelse også i høstmånedene. Gulvet har 1-stavs laminat, kombinert med elegant tapet og lysegrå veggflater. Stuen oppleves intim, men åpen, og lune kvelder sikres av en hjørnepeis fra 2019.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, og laminatgulvet bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Veggene er holdt i lysegrått, og rommet har et fint karnapp med spiseplass. Selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god skap- og benkeplass, og innredningen har hvite, glatte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i en mørk benkeplate av laminat.

Over benken er det belysning og mosaikkfliser, og over kokesonen har kjøkkenet en

ventilator med avtrekk ut. Integrert i innredningen er det en platetopp fra 2019 og en ny stekeovn montert i høyskap i 2022. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og i en egen nisje har kjøkkenet avsatt plass til kjøleskap.

Bad/wc/vaskerom

Badet er plassert utenfor soverommene i loftsetasjen, og på hovedplanet har boligen et ekstra wc-rom og et eget vaskerom med dusjhjørne. På badet er det både et badekar og en dusjnisje med svingbar glassdør.

Gulvet har sandfargede fliser, mens veggene er kledd med våtromstapet og hvite fliser i selve dusjsonen. Varmekabler er installert, og badet har toalett og praktisk innredning. Innredningen består av et stort servantskap, to matchende veggskap og et speil med belysning over servanten. Wc-rommet har toalett, veggskap og en enkel servant med tilhørende speil.

Vaskerom

Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. Veggene er kledd med våtromstapet og baderomsplater, mens gulvet har lysegrått gulvbelegg med varme. I tillegg til opplegg for vaskemaskin, er rommet utstyrt med utslagsvask og innfellbare dører i dusjhjørnet.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har fire soverom, fordelt med ett i første etasje og tre sammen i loftsetasjen. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter for familien, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. I tillegg er det et innredet rom i bruk som soverom i underetasjen.

Hovedsoverommet nede innredes enkelt med dobbeltseng, og har mye oppbevaring i to store garderobeskap med hvite, profilerte dører. På et av soverommene oppe er det plassbygd en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i fire boder på det nederste planet.

Godkjent utleiedel

I underetasjen har boligen en godkjent utleiedel med egen inngang, bestående av entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har glatte fronter og oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av laminat.

Belysning er montert over benken, og over kokesonen er en ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr. Badet er helfliset, utstyrt med toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et speil med tilhørende lys.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en isolert dobbelgarasje fra 2020, med sidedør, elektrisk portåpner og et areal på ca. 29 kvm. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Watercircles

Polisenummer

1201230

Radonmåling

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og varmepumpe i utestuen,

supplert av gulvvarme på badene og vaskerommet. For vedfyring er det en peisinnsats fra 2019 i stuen. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg, der et filteskifte ble utført i juni 2025 og service ble gjennomført i 2023.

Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter, og utleiedelen har en egen bereder på rundt 100 liter. Sikringskapet er montert i entreen, utstyrt med automatsikringer. En sentralstøvsuger er etablert i underetasjen, og boligen har brannslukningsapparater fra henholdsvis 2020 og 2025.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 23 194

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp Kr.pr.år: 16438,-

Renovasjon 1 X 240 liter restavfall Kr.pr.år: 6426,-

Feiing Feiing og branntilsyn Kr.pr.år: 330,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg til kommunale avgifter kommer kostnad for vann fra privat vannverk, Flateby vannverk.

Formuesverdi primær

Kr 1 528 248

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 112 992

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligverdikalkulator på Skatteetatens nettsider.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Flateby vannverk.

Det er krav til digital vannmåler for alle eiendommer som er tilknyttet vannverket.

Kostnad for vann vil variere ifht. forbruk. For informasjon om priser: <https://www.flatebyvannverk.no/priser-22158s.html>

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 7, bruksnummer 244 i Enebakk kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3220/7/244:

17.06.2025 - Dokumentnr: 685212 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

04.03.1998 - Dokumentnr: 2406 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3220 Gnr:7 Bnr:150

01.01.2020 - Dokumentnr: 534058 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0229 Gnr:7 Bnr:244

01.01.2024 - Dokumentnr: 118006 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3028 Gnr:7 Bnr:244

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for enebolig, Lyngveien 17, 1911 Flateby, gnr/bnr 7/244, foreligger, datert 06.04.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2004.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst til eiendommen via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk fra Flateby vannverk og har offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20151000

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2015

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser>
etter mindre endring 2018.pdf

Delarealer Delareal 774 m

BestemmelseOmrådenavnFlateby

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 774 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnBF1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20151000

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 364

Navn LILLE HAUG FLATEBY III

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 29.04.1991

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/690/0229364_bestemmelser1.pdf

Delarealer Delareal 773 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 1 m

Formål Kjørevei

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 545,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (545,-) og fotograf (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

06.08.2025







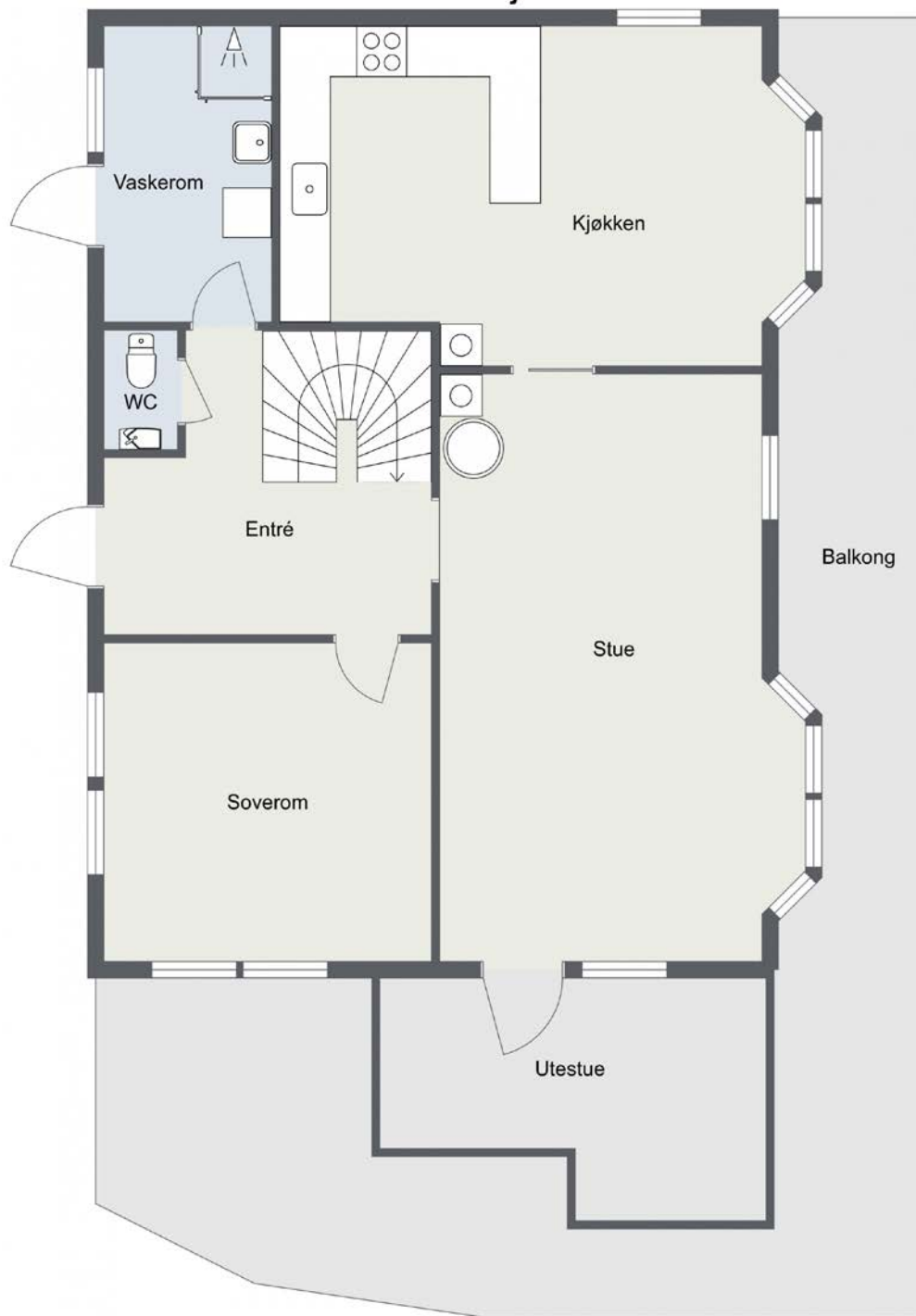




Velkommen hjem!



Lyngveien 17 1. Etasje



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



Med store
vindusflater er det rikelig med
lysinnslipp til stuen.







Innredningen er en kombinasjon av glatte hvite fronter og stilrene profilert tre som gir et spennende uttrykk.





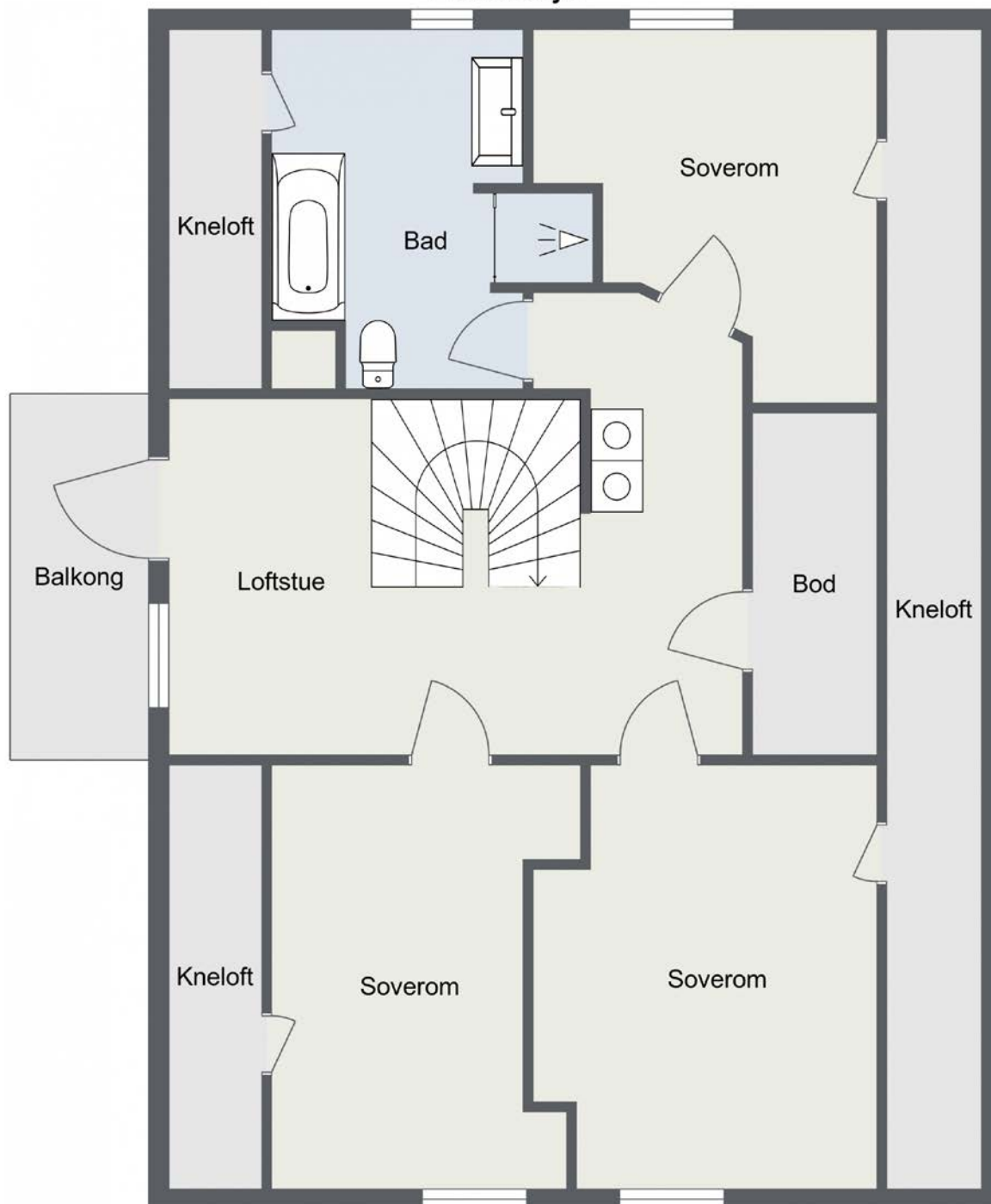


Rommet har i dag
rikelig med garderobeløsning.





Lyngveien 17 Loftetasje



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





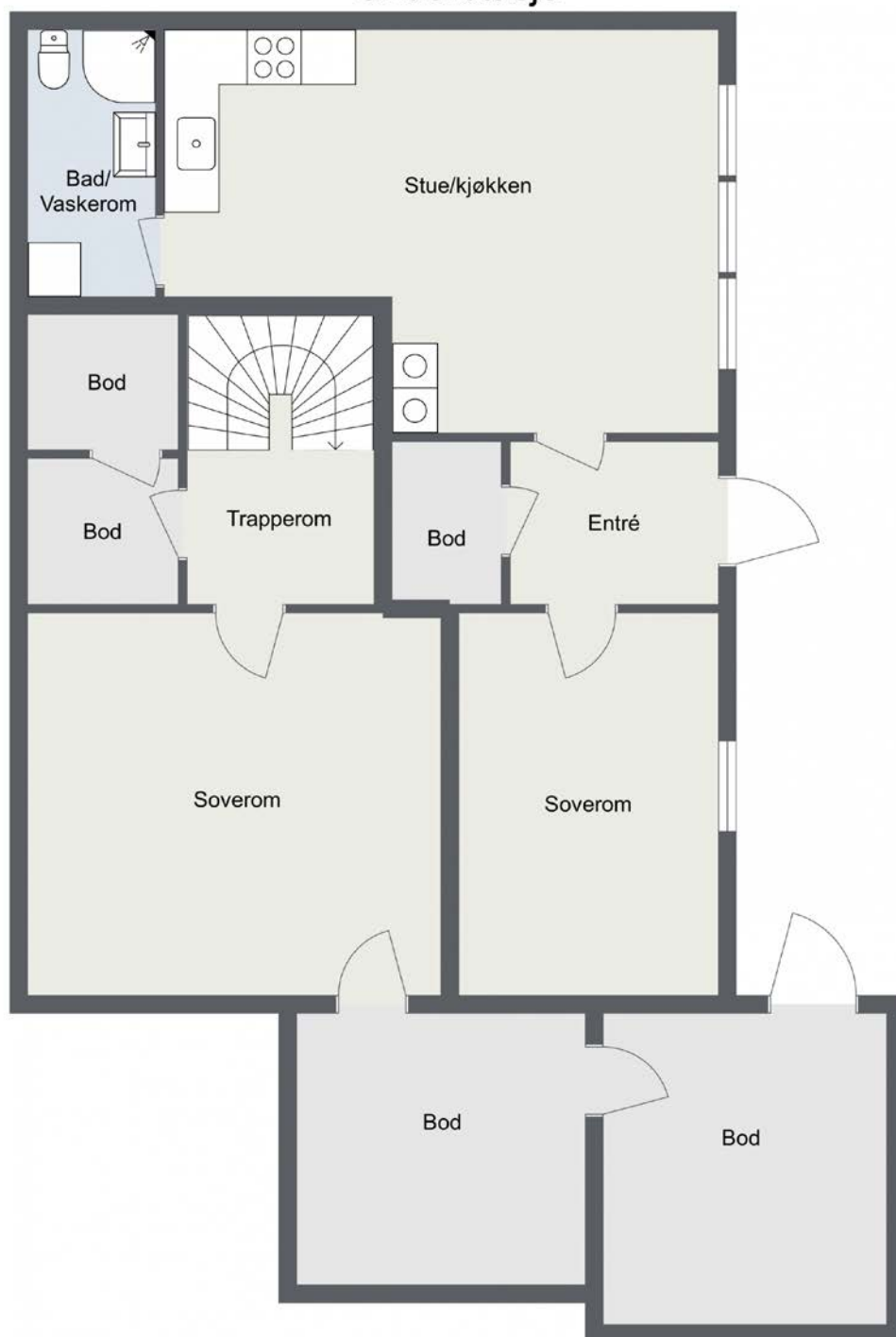








Lyngveien 17 Underetasje



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



Hybel

Hybelen har åpen
stue-kjøkkenløsning, bad og
ett
soverom.















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngveien 17, 1911 FLATEBY



ENEBAKK kommune



gnr. 7, bnr. 244

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 21555-1078

Referansenummer: FQ1833

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-

snekkerservice@hotmail.com

472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust 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

Enebolig over tre plan med godkjent hybel fra 2001 og garasje fra 2020. Boligen har avvik på blant annet våtromsplater på vaskerom, manglende tilgang til sluk på våtrom i utleieleilighet og manglende sikring på støttemur. I denne rapporten har det ikke vært mulig med hulltaking på to våtrom, men det er gjort andre undersøkelser med blant annet fuktsøk på overflater. I rapporten anbefales det blant annet å etablere tilgang til loft for inspeksjon og kontroll av røranlegg av fagkyndig rørlegger. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Verandaer og balkonger i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon og deler av veranda lagt direkte på tak/sveiset membran.

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består i hovedsak av laminat, parkett og furugulv.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av trepanel.

Det er støpt plate i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats fra 2019.

Gulvet er av betong og laminat. Veggene har betong/mur og malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen hovedsaklig heltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom (1.etg)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad (Loftetg)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og ukjent tapet/våtromstapet. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist midt på gulvet. Hovedgulv har ca. 1:100 fall på målbare områder. I disjnisje er det ca. 1:50 fall.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

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

Bad/vaskerom (Hybel)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har ukjent tapet/våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved dør til topp flis utenfor dusjkabinett. kabinett kan ikke flyttes og har ikke avtagbar kappe, fall under dusjkabinett er derfor ikke mulig å måle. Det påpekes at det kan være en risiko for manglende fall her.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet (Hoveddel) har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert platetopp 2018 og stekeovn fra 2022. Alder iht. eier. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet (Hybel) har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv.

Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant.

Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i utestue.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og en på ca. 100 liter i leilighet.
Sentralstøvsuger med enhet plassert i kjeller.
Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.
Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025 og 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2000. Synlig drencplast på grunnmur.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.
Flatt og skrånet terreng rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	258 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er ikke komplette. Det mangler plantegning av loftetasje og det er ei heller fremvist tegninger av tilbygget bod i underetasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse. Rom i kjeller som er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegning er i dag innredet som soverom. Det opplyses at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Garasje

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

Tegninger datert 31.7.2020. Igland garasjen tegninger.

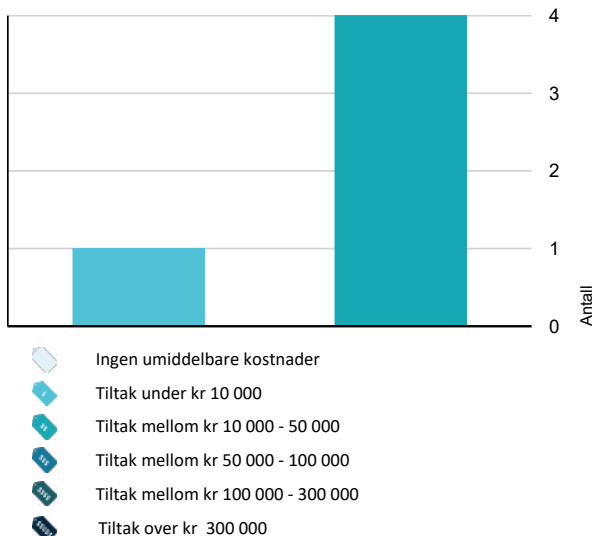
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Enkelte rom var delvis overfylt på befaring, det kan derfor være skader på overflater som ikke har vært synlig på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Veranda og uestue mot vest.
2016	Modernisering	Nytt inngangsparti med nytt rekkverk.
2018	Modernisering	Veranda/Balkong mot sør.
2023	Modernisering	Diverse overflateoppussing i entre og stue.

Opplysninger er gitt av selger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler. Mose på taktekingen kan redusere levetiden på taktekingen.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

TEK1997: Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Huset males sommeren 2025 og eier opplyser at huset skal være ferdigmalt før salg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Takkonstruksjonen er delvis gjenbygget og har ikke mulighet for inspeksjon på kaldt loft. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og innvendig og utvendig observasjoner. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en utvidet risiko ved loft som ikke har mulighet for inspeksjon. Det anbefales å etablere tilgang til loft for inspeksjoner i fremtiden.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Manglende tilgang til loft for inspeksjon. Det er montert loftluke, men denne er plastet og isolert. Plast og isolasjon er ikke brutt.

Det er benyttet byggskum under svill til utestue, stenger avrenning fra tak.

Det er ikke etablert fluenetting i gesimskasse/takutstikk. Flere etablere vepsebol observert på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flatt tak som er skjult av terrasse og utestue bør kontrolleres jevnlig. Forhold med byggskum bør undersøkes nærmere og evt. fjernes for å etablere avrenning fra hele takflaten selv om utestue er montert. Vann som kan komme inn under utestue, vil nå ikke ha fri avrenning.

For å unngå vepsebol i gesims/takutstikk, bør fluenetting etableres.

Det bør etableres loftluke for inspeksjon av loft.



Loftluke plastet og isolert.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte pakninger på vinduer er delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold på dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte på dør til boder i

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og balkonger i trekonstruksjoner med spaltegulv, fundamentert på støpte søyler med ukjent isolasjon og deler av veranda lagt direkte på tak/sveiset membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter på veranda. Gulv lagt flytende på tak med fall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Skjevhet på terrasse har ingen praktisk betydning, men er ment som en opplysning.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte utvendige trapper har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utvendige trapper har behov for vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv består i hovedsak av laminat, parkett og furugulv.
Vegger består i hovedsak av malte plater.
Himling består i hovedsak av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Knirk i laminat på enkelte steder.
- Løs tapet, spesielt i hjørner.
- Sprekk i laminatskjøter på kjøkken i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater handler i stor grad om estetikk og tiltak må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate i kjeller og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Størst avvik målt:

15mm målt på soverom i loftetasje.

20mm målt på hele kjøkken.

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.

TG 2 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats fra 2019.

Eier opplyser at feievesenet er opplyst om bytte av ovn.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og laminat. Veggene har betong/mur og malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Hulltaking på andre steder i kjeller vil kunne gi andre utslag. Innforede kjellervegger vil alltid utgjøre en større risiko for skader på konstruksjoner.



Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Trapp har bruksberker og slitasje, men vurdert som normalt med tanke på alder. Vurdert som mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For stor åpning er kun målt på et sted i trappen, se bilde.

I tillegg er det påvist knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utbedring av knirk kan være krevende. Forholder må vurderes av den enkelte, og hvor sjenerende dette evt. fremstår.



Åpning på 12cm. Maks åpning iht. forskrift er 10cm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen hovedsaklig heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

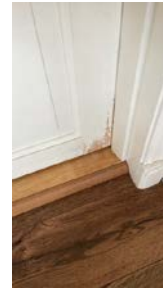
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Eier opplyser at slitasje på dører vil utbedres før salg.



Skader og slitasje på karmen.



Skader og slitasje på dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det er påvist forhøyede verdier ved fuktsøk i skjøt på baderomsplate.

Det bør unngås å dusje direkte på vegg med denne løsningen.

Dusjkabinett bør benyttes frem til våtrom renoveres.



Indikasjoner på fukt i skjøt på baderomsplate ved fuktsøk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist mindre sprekker i skjøt på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Skjøt på belegget bør utbedres.



Mindre sprekker i skjøt på belegget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjkabinett må etableres frem til tettesjikt utbedres.



Plastsluk med klemring og synlig belegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er i tillegg ikke tilgang for hulltaking på steder med sansynlighet for å oppdage skade, da to vegger er yttervegger og en vegg har kjøkkeninnredning på tilliggende side og denne vegg er i tillegg en teknisk vegg, med betydelig mengde vannrør og avløpsrør. Det er derfor vurdert det til at å foreta hulltaking på denne vegg vil utgjøre en stor risiko for påført skade. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av påviste avvik på baderomsplater i våtsone. Det er ved fuksøk på overflater påvist forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på baderomsplater/tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre tettesjikt på våtrom. Ved evt. renovering av våtrom eller tilstøtende rom, bør vegger åpnes for å avdekke evt. skader.



Fuksøk i våtsone med forhøyede verdier.

LOFTETASJE > BAD

Generell

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

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og ukjent tapet/våtromstapet. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ukjent tapet/våtromstapet i dusjen og badekarets våtsone. Ukjent tilstand og fuktmotstand på tapet. I tillegg er det montert en kottluke i tre i badekarets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved renovering av våtrom må hele våtsonen etableres med tilfredsstillende tettesjikt og vindu i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.

Tilstandsrapport



Treverk i badekarets våtsone.

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist midt på gulvet. Hovedgulv har ca. 1:100 fall på målbare områder. I dusjnisje er det ca. 1:50 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvaskede fuger i dusjnisje (slitt over tid). I tillegg er det en del betydelig trappinger på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjnisje bør refuges i nær fremtid. Trappinger på fliser handler i størst grad om estetikk, utbedring av dette er naturlig at skjer ved renovering av våtrom.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Det er gjort fuktsøk med forhøyede verdier på store deler av gulv utenfor dusjnisje og i dusjnisje. Da det er underliggende membran er ikke dette unormalt da hele støpen må tørke opp for å få målinger uten forhøyd verdi. Det vil kreve dager med tørking for å gjøre målinger uten et slikt resultat på slike gulv. Det er ikke påvist fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk med klemring. Underliggende membran med synlig membran under klemring.

LOFTETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svelling på innredning handler i stor grad om estetikk. Byttes etter eget ønske.



Svelleskade på innredning.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har ukjent tapet/våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ukjent tapet/våtromstapet må ansees å ikke ha tilfredsstillende tetthet etter ca. 24 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjing i kabinett må videreføres frem til våtrom renoveres med nytt tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm fra topp flis ved dør til topp flis utenfor dusjkabinett. kabinett kan ikke flyttes og har ikke avtagbar kappe, fall under dusjkabinett er derfor ikke mulig å måle. Det påpekes at det kan være en risiko for manglende fall her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall under kabinett bør måles ned neste anledning kabinett er fjernet/byttes.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG3 gis iht. NS3600 på grunn av manglende tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Da sluk ikke kan inspiseres, er det ingen mulighet for å bekrefte bruk av membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat for kabinett med avtagbar kappe for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen tilgang til luk uten demontering av utstyr. Ingen løs kappe på kabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Svelling på innredning handler i stor grad om estetikk. Byttes etter eget ønske.



Svelleskade på innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er i tillegg ikke tilgang for hulltaking da to vegger er yttervegger, en vegg med mur og en vegg har kjøkkeninnredning på tilliggende side og denne vegg er i tillegg en teknisk vegg, med betydelig mengder vannrør og avløpsrør. Det er derfor vurdert det til at å foreta hulltaking på denne vegg vil utgjøre en for stor risiko for påført skade. Det er i stede gjort fuksøk på overflater.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av påviste avvik på våtrom, men det er ikke konstatert skade på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av påviste avvik på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre tettesjikt på våtrom. Ved evt. renovering av våtrom eller tilstøtende rom, bør vegger åpnes for å avdekke evt. skader.



Fuksøk gjort rundt dusjkabinett uten å påvise forhøyede verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med dobbel kjøkkenkum. Det er integrert platetopp 2018 og stekeovn fra 2022. Alder iht. eier. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Tilstandsrapport

Kjøkken har normal slitasje. Evt. bruksmerker og slitasje er vurdert som mindre avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Kjøkken har normal slitasje. Evt. bruksmerker og slitasje er vurdert som mindre avvik.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har tapet på vegger, panel i himling og belegg på gulv. Rommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant. Rommet har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eier har byttet enkelte kraner/blandebatteri i boligen selv.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Dårlig avrenning på servant på wc. Vurdert som mindre avvik.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Service utført 2023.

Tilstandsrapport

Filter byttet i juni 2025.

Opplysninger gitt av eier.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i utestue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og en på ca. 100 liter i leilighet.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med enhet plassert i kjeller. Eier opplyser at denne er i bruk og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak da denne fungerer i dag, men pga. alder kan feil oppstå.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremvist samsvarserklæring for arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av boligen.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av el-kontroll utført i 2020 uten mangler, ansees det ikke som nødvendig med en ny kontroll per dags dato. Nye arbeider må dokumenteres med samsvarserklæring i fremtiden.

TG2 gis på bakgrunn av manglende samsvarserklæring på utført arbeid.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025 og 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000. Synlig drencplast på grunnmur.

TG1 er gitt på bakgrunn av alder, synlig drencplast og målinger som er gjort i forbindelse med hulltaking i rom under terreng.

Det kan likevel ikke utelukes at ved fuktmålinger på andre steder i boligen vil det kunne være andre resultater som vil tilsa at drenering ikke er tilfredsstillende. Rom under terreng vil alltid utgjøre en økt risiko for skader.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og at det ikke er påvist avvik.



Mindre sprekk i murpuss. Sannsynlig pga. skruer.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein.

Støttemur til garasje er oppført i betongblokker.

Støttemurer for å oppta nivåforskjeller i hage er utført i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høydeforskjell over 50cm med hardt underlag skal sikres med rekkverk. TG3 gis på bakgrunn av manglende rekkverk iht. NS3600.

Det er påvist skjevheter på støttemur til garasje, men eier opplyser at muren ble montert slik og at forholdet ikke har endret seg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skjevheter i mur må overvåkes for å avdekke evt. endringer over tid. Til opplysning har eier fremvist dokumentasjon for beregning av mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeforskjell over 50cm med hardt underlag skal sikres med rekkverk.

Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng rundt boligen. Opparbeidet med plenarealer og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe fall fra vei mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er privat vannforsyning 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.

Rør akkurat passert halvparten av forventet brukstid.

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

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

Standard

Garasje med støpt plate i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak teknet med takstein. Garasje har leddport med elektrisk åpner og separat inngang på siden. Innvendig er garasje kledd med malte plater.

Garasje har ikke innlagt strøm. Kun strøm via skjøteledning. Dette må utbedres til en permanent løsning.

Vedlikehold

Garasje oppført i 2020 og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

258 m²/246 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Entré, Bad, 2 Trapperom, 6 Bod, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg										
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Lyngveien 18 ,1911 FLATEBY	198 m²	2002	5 sov	26-06-2024	6 000 000	5 950 000		5 950 000	30 051
2	Fiolveien 13 ,1911 FLATEBY	221 m²	2006	5 sov	21-08-2024	6 400 000	6 400 000		6 400 000	28 959
3	Hauglia 10 ,1911 FLATEBY	204 m²	1981	4 sov	24-02-2025	5 800 000	5 625 000		5 625 000	27 574
4	Gjeddevannsveien 9 ,1911 FLATEBY	213 m²	1989	5 sov	15-04-2025	5 890 000	5 750 000		5 750 000	26 995
5	Fiolveien 34 ,1911 FLATEBY	265 m²	2002	5 sov	10-10-2024	6 750 000	6 350 000		6 350 000	23 962
6	Lyngveien 11 A ,1911 FLATEBY	237 m²	2004	5 sov	29-10-2023	5 270 000	5 550 000		5 550 000	23 418
7	Småttaveien 6D ,1911 FLATEBY	216 m²	1987	5 sov	14-10-2024	5 300 000	5 000 000		5 000 000	23 148

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.	Kr.	23 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, eiendomsskatt, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 870 000

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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

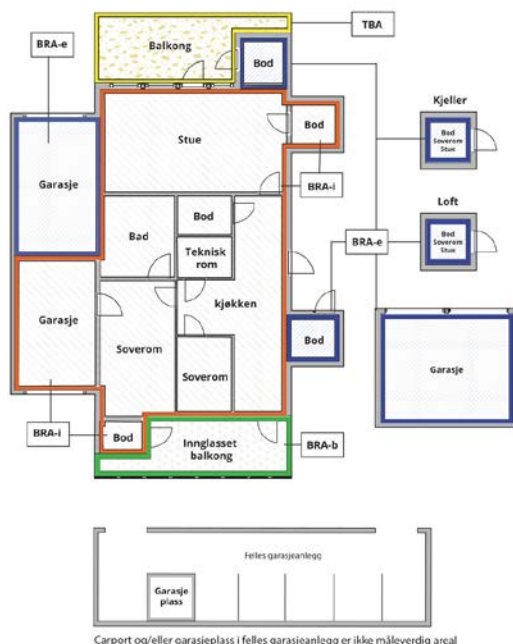
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	89		12	101	35
Loftetasje	53			53	5
Underetasje	104			104	
SUM	246		12		40
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Entré		
Loftetasje	Bad, Trapperom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Bod, Bod 2, Soverom, Bod 3, Bod 4, Trapperom, Bad/vaskerom (Hybel), Entré (Hybel), Bod 5 (Hybel), Stue/kjøkken (Hybel), Soverom (Hybel)		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Ukjent kasse/sjakt på bad i loftetasje er medregnet i BRA iht. målereglene.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Takhøyder

1.etg: ca. 2,44m

Loftetg: ca. 2,40m med skråtak

U.etg: ca. 2,41m

Det er mange vinkler på veranda og balkong, arealet her må derfor ansees som ca. kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er ikke komplette. Det mangler plantegning av loftetasje og det er ei heller fremvist tegninger av tilbygget bod i underetasje. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse. Rom i kjeller som er tegnet inn som disponibelt rom på byggetegning er i dag innredet som soverom. Det opplyses at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke godkjent soverom i kjeller (hoveddel).

Manglende dagslysflate på soverom i loftetasje. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 31.7.2020. Igland garasjen tegninger.

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?

Kommentar: Oppført i 2020

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	215	44
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Bjørn Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	7	244		0	774 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngveien 17

Hjemmelshaver

Pedersen Bjørn, Skogli Jeanette Lill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lyngveien 17 ligger på Flateby i Enebakk kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
364 - Lille Haug Flateby III

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med flere støttemurer for å oppta nivåforkjeller. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025	Se opplysninger gitt av selger.	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll (sak avsluttet)	22.12.2020		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.04.2004		Innhentet		Nei
Eier	22.07.2025	Tilstede på befaring og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunale opplysninger.	22.07.2025	20 vedlegg mottatt på mail.	Innhentet		Nei
Tegninger bolig	25.01.2000	Ikke fullstendige tegninger.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ1833>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250140	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Lill Skogli	Bjørn Pedersen
Gateadresse	
Lyngveien 17	
Poststed	Postnr
FLATEBY	1911
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercircles
Polise/avtalnr.	1201230

Document reference: 1106250140

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett noen ,men har vært veldig aktiv med feller som har tatt dem ,og har ikke sett noen på lenge . Dette er problematisk da disse er på barneskoler osv .

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget jan 2021 uten mangler .

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse vinterhage ,og innredning av garasje .

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller Leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet er Godkjent

Document reference: 1106250140

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106250140

Tilleggskommentar

Utstyr som følger med kjøpet . Kjøleskap,Oppvaskemaskin og komfyr å platetopp kjøkken i hovedetasje .2 Stk uttrekkbare levegger på terrasse . Markise på terrasse,Skap og arbeidsbenk benk i garasje . Varmepumpe som er montert i Vinterhage er veldig gammel men funker greit til å kose seg sene Høst kvelder,og tidelig vår . Det er ikke noe garanti på at denne holder i all evighet . 1 stk eldre fryseboks i kjellerbod kan følge med om det er ønskelig .

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Lill Skogli	521ebfe02f2003be21dfe2 4dc449dfee42ba7a7d	11.06.2025 19:03:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Pedersen	b11f95d1c2a6f11c6da394d e8bb56c424ac451c7	11.06.2025 19:00:21 UTC	Signer authenticated by One time code

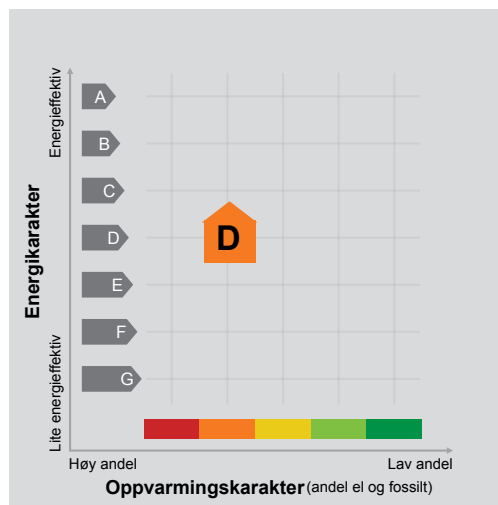
Document reference: 1106250140

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lyngveien 17
Postnummer	1911
Sted	FLATEBY
Kommunenavn	Enebakk
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7082355
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133960
Dato	11.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

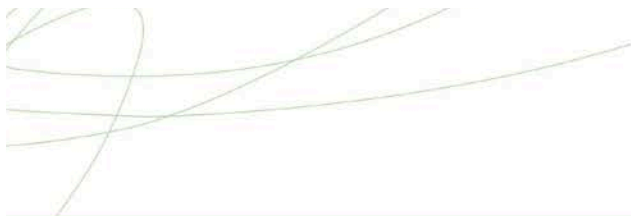
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 280
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

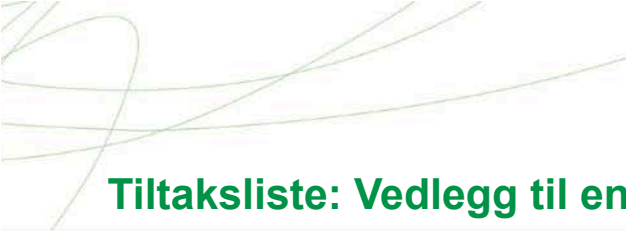
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Lyngveien 17 - Nabolaget Flateby søndre - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Fredheimveien Linje 350	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	29 min 27.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 187 elever, 8 klasser	5 min 0.5 km
Stranden skole (5-7 kl.) 185 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Kirkebygden barne- og ungdomsskole (...) 364 elever, 16 klasser	15 min 11.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	38 min 34.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	38 min 34.9 km

«Kan sende ungene ut. Trivelige naboer. Trygg skolevei.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

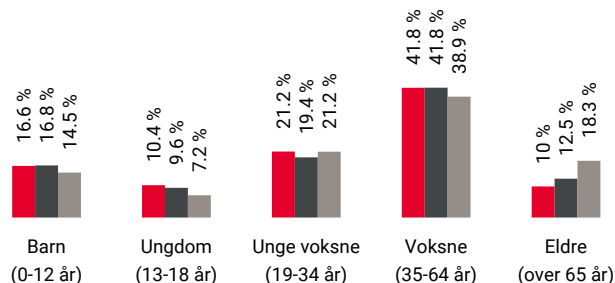
Bra 68/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flateby søndre	1 921	780
Flateby	3 852	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hauglia barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Bergskaug Fus barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 1 km
Flateby barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Hauglia skole 5 min
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

⚽ Streifinn idrettsanlegg - Ballbane 9 min
Ballspill 0.8 km

🚴 Atletico Flateby 15 min

Boligmasse



■ 53% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 6% blokk
■ 12% annet

Varer/Tjenester



Flatebysenteret

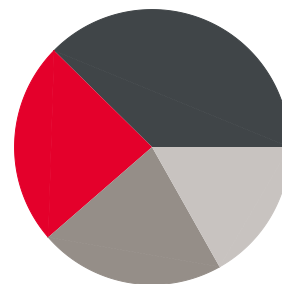
15 min



Apotek 1 Flateby

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



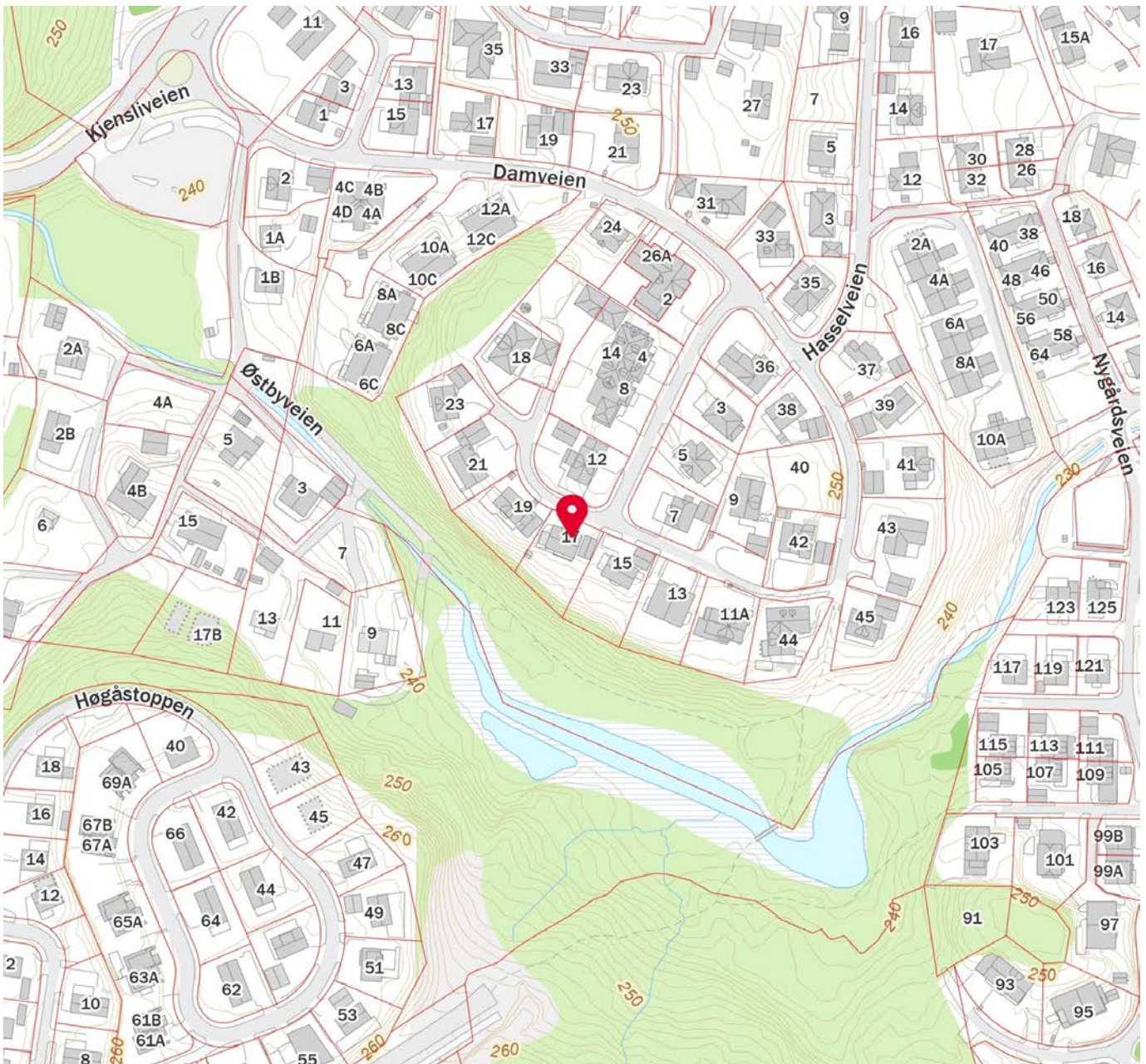
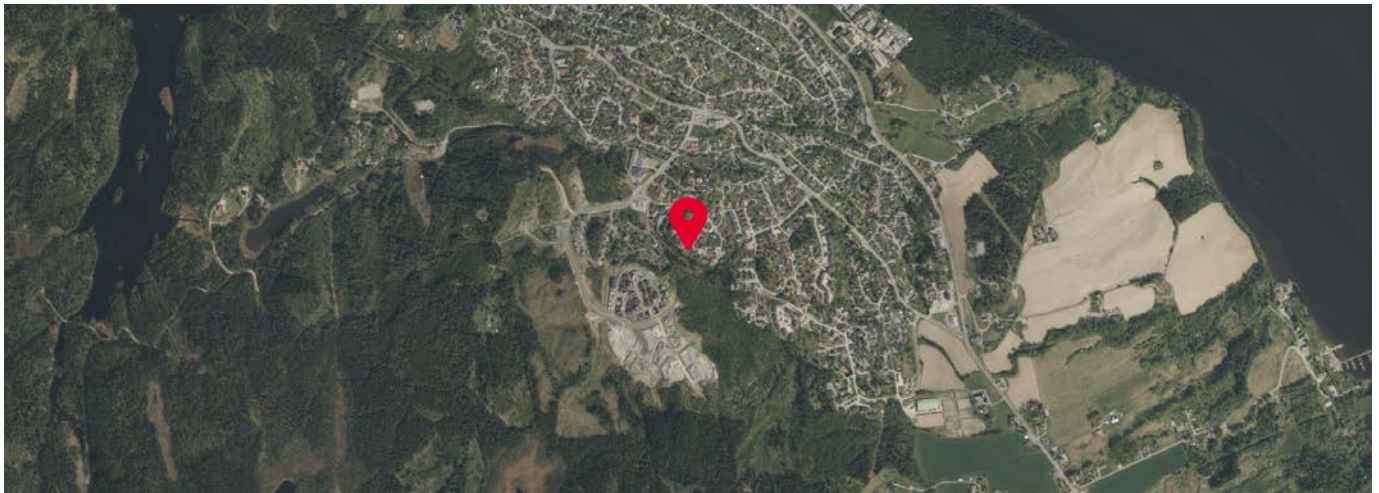
0%

43%

■ Flateby søndre
■ Flateby
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lyngveien 17
1911 FLATEBY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov**Oppdragsnummer:****Telefon:** 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre