

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.

Fyenveien 3, 1920 SØRUMSAND

**Stor enebolig med 2 utleiedeler
(ikke godkjent). Barnevennlig.**





Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Sægrov

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

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



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Espen Skjermo Slorafoss

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

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

Ditt nye hjem?

Dette er en stor enebolig over to plan. I kjelleren er det to utleiedeler, men disse er ikke godkjent. Uteområdet består av en stor, gruset gårdsplass og plen med enkel beplantning. Solen kan nytes fra en veranda på ca. 17 kvm.

Boligen har en romslig stue med vinduer som gir pent, gjennomgående lys og som byr på fin utsikt. Stuen har en klassisk vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet ligger i eget rom og har furuinnredning med avsatt plass til hvitevarer. Badet har flislagt gulv med varme og i kjelleren er det et praktisk vaskerom. Ett av tre soverom har garderobeskap.

Utleiedelene har stue og kjøkken i åpen løsning, og det er integrert stekeovn og koketopp i innredningene. Begge har bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin, og den ene utleiedelen har soverom.

Innhold

Velkommen

Plantegning

Om eiendommen

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Tegninger fra kommunen

Nabolagsprofil

Budskjema

4

20

24

38

74

78

82

92

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 4 940 000,-
Omkostn.:	Kr 140 542,-
Total ink omk.:	Kr 5 080 542,-
Selger:	F&S Eiendom AS
Boligtype:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1960
BRA/P-rom:	195/189 m²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	324/124
Oppdragsnr.:	1106230068















Plantegning

1. etasje

Kjeller



Fyenveien 3



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

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



Fyenveien 3



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 189 m²

BRA: 195 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

601.1 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i et barnevennlig område med kort vei til sentrum, som har alle hverdagslige servicetilbud og fasiliteter. Tomten er opparbeidet med en stor, gruset gårdsplass, plen og beplantning.

På utsiden av stuen er det en veranda på ca. 17 kvm som vender mot både vest og nord. Verandaen har plass til sittegruppe og grill, og er et hyggelig sted å tilbringe varme dager i godt selskap. Rekkverket har liggende spiler og på husveggen er det strømuttak.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig område like utenfor Sørumsand sentrum, i Lillestrøm kommune.

Fra eiendommen er det kort vei til Sørumsand stasjon, skoler, barnehager, matbutikker og spisesteder. I sentrum finner du også utgangsstasjonen til «Tertitten», en museumsjernbane som er i drift fra juni til september. På Frogner skole- og kultursenter, som ble åpnet i 2017, er det både filmvisning, konserter, teater og andre spennende oppsetninger.

Kuskerudnebben er et utendørs badeanlegg som holder åpent hele sommeren, med temperert vann, kiosk, garderober og dusjanlegg. På andre siden av Glomma ligger Bingsfossen. Her er det fine sandstrender, svaberg og gode fiskemuligheter. Det er ellers kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter.

Sørumsand IF har aktivitetstilbud innen allidrett, fotball, håndball, svømming og ski. Ved idrettshallen er det skateanlegg og anlegg for sandvolleyball. For den friluftsjinteresserte er det flotte turområder i nærheten, med flere vann og oppkjørte skiløyper vinterstid.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Bunnpris, Kiwi og Extra Sørumsand. Fokus butikkssenter har et godt og variert utvalg, inkludert apotek, vinmonopol og frisør. Lillestrøm by og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde og har et rikt utvalg av servicetilbud.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Heggedalsveien. Sørumsand stasjon hvor det er hyppige avganger med både tog og buss. Toget bruker ca. 30 min til Oslo. Med bil fra Sørumsand tar det ca. 10 min til Rånåsfoss, 18 min til Lillestrøm, 24 min til Jessheim og 32 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Sørumsand barneskole, ca. 800 m til Bingsfoss ungdomsskole og ca. 1,3 km til Sørumsand Videregående Skole. Kommunen har et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Konstruksjon:

Enebolig er bygget 1960 og bygget etter forskrift fra 1949. Enebolig i bindingsverk i tre. Skråtak teknet med betongtakstein. Liggende malt trepanel. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong. Støpt plate mot grunnforhold. Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og beslag av metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bordet undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977/79. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Etablert veranda utgang fra srue. Etablert innngang til utleiedel under. Konstruksjonen er av betong og tre. Etablert tretrapp til kjeller.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert

02.05.2023 av Øyvind Nåmo Rønning. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

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

Utvendig > Nedløp og beslag
Nedløp og beslag av metall
Vurdering av avvik: Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Skade på taknedløp. Etablere beslag der det mangler rundt vinduer.
Tiltak: Nye renner og nedløp må monteres

Utvendig > Vinduer - 2
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utvendig > Dører
Bygningen har malt hovedytterdør.
Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig > Dører - 2
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/

råteskader.
Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Etablert veranda utgang fra srue. Etablert inngnag til utleiedel under. Konstruksjonen er av betong og tre. Vurdering av avvik: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Deler av arbeide som er gjort fremstår uten fagkompetanse.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales å bygge deler av veranda på nytt.

Utvendig > Utvendige trapper
Etablert tretrapp til kjeller.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har betongtrapp.
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er plastsluk. Membran ukjent.
Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Våtrom > Generell > Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i kjeller med stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv og betong på vegger. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Mangler tilfrdsstillende røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere? Ukjent

Tomteforhold > Terrengforhold
Skrående tomt.
Vurdering av avvik: Terreng faller inn mot bygning.
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.
Vinduer til kjeller er for nærmere terreng og bør etableres lysgrav utenfor.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bordet undertak.
Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
Tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Utett fra kabler til sikringskap.

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert tilfredstillende tetting rundt kjellervinduer. Vinuene er for nærmere terreng.
Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Vinduer - 3
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977/79.
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Innvendig > Overflater
Innvendig er det gulv av parkett,laminat, flis og betong. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Synlig løse fliser i kjeller

og manglende fugemasse stedvis på fliser.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. 9"Teglskorstein med luftekanal. Det er fremlagt avvik på røykrør til vedovn ifølge brann og feiervesen
Tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det anbefales nærmere undersøkelse fra brann og feiervesen.

Innvendig > Rom Under Terreng
Gulvet er av betong, fliser og har laminat. Veggene har betong/mur og plater.
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
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. Det ble ikke målt fukt inne i utforet vegg på kjøkknet på utleidel 2.

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Vurdering av avvik: Baderomsplater er ikke riktig montert og etablert mot gulv
Tiltak: Utberde dette.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > Ventilasjon > Bad 2
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er avsluttet rett på gulv.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm underkant terskel.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik

i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Utett hull rundt ved avløpsrør.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra underkant dørterskel.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Løs sokkelflis ved avløpsrør. Løse fuger ved dør. Noe bomlys under fliser.
Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Legge fliser med tilfrdsrillende fall på nytt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik: Det er usikkert om

rørgjennomføringene er riktig utført. Det er ikke etablert 25 mm membran opp rundt avløpsrør som kommer gjennom gulv. Det er ikke etablert tilfrdstillende mansjett/fiberduk.
Tiltak: Membran/tettesjikt må legges. Etablere med membran rundt rør som beskrevet.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Furu kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Benkebeslag. Integrert oppvaskmaskin. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Synlig fuktskade på laminat under kjøleskap. Det indikerte ikke fukt i området befaringsdagen.
Tiltak: De påviste skader må utbedres. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn og nedfelt steketopp.
Vurdering av avvik: Mangler dør på ett underskap. Hyller anses som midlertidig bygget.
Tiltak: Etablere dør på skap.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull

ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Det er installert varmepumpe i stue.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Drenering
Alder på drenering er ikke kjent. Stedvis synlig grunnmursplast/plate
Vurdering av avvik: Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er ikke etablert klemlist på grunnmursplast.
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Etablere klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik: Mangler puss/mur rundt kjellervinduer og ventiler. Stedvis noen sprekker.
Tiltak: Mure/pusse rundt ventiler og vinduer. Noe maling og puss på selve grunnmuren må regnes med. Sprekk i mur må følges med for å se om denne utvikler seg over tid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør.
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.
Tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjeller har to utleiedeler. Del 1 med stue/kjøkken, soverom og bad. Del 2 med entre/gang, stue, kjøkken, bad og bod.
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Utleie i kjeller er ikke godkjent.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja.
Det er kun etablert finerte plater som er delvis tette mot hver av utleiedel.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.
Takhøydden er 1,99- 2 m og anses ikke som godkjent som boligareal.

Verditakst
Kr 5 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger vet ingenting om boligen, da den ikke er bebodd av selger.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/wc og 3 soverom.
Kjeller - hoveddel: Trappegang, vaskerom og bod.

Kjeller - utleiedel 1: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod.

Kjeller - utleiedel 2: Stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.

- Standard
Kort fortalt
- Stor enebolig over 2 plan.
 - 2 utleiedeler (ikke godkjent)
 - Veranda med mye sol.
 - Stor, gruset gårdsplass.
 - Flere garderober i gangen.
 - Furukjøkken i eget rom.
 - Stue m/gjennomgående lys.
 - Vedovn og varmepumpe.
 - Fin utsikt fra stue og kjøkken.
 - Bad og praktisk vaskerom.
 - Tre soverom, ett m/klesskap.
 - Lagringsplass i kjellerbod.
 - Garasje/skur på ca. 10 kvm.
 - Elskap med automatsikringer.

Vindfang/gang
Fra gårdsplassen er det trapp opp til ytterdøren som har belysning på hver side. Innenfor venter et

vindfang med videre adkomst til en stor gang.
Gangen har pent, nyere gulv og platekledde vegger.
Det er plass til yttertøy i flere garderober, hvor enkelte er plassbygde.

Kjøkken
Boligen har et romslig kjøkken i eget rom med et vindu som byr på fint utsyn. Innredningen er montert langs to parallelle vegger, har profilerte furufronter og laminatbenkeplater. Oppvaskbenken har heldekkende beslag med to nedfelte kummer. Vegg mellom benk og overskap har fliser, og for øvrig er veggene malt blå. Det er ventilator over komfyrplassen, opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.

Stue
Stuen har god størrelse og vinduer i hver endevegg som gir pent, gjennomgående lys. Det ene vinduet er stort og byr på den samme, fine utsikten som på kjøkkenet. Om sommeren er det deilig å trekke ut på verandaen. Stuen har plass til sofagruppe og spisebord, og har en klassisk vedovn med glassfelt i døren. Rommet har også en varmepumpe som sørger for behagelig temperatur hele året. Veggene er malt i forskjellige farger.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har bad i første etasje og vaskerom i kjelleren. Badet har flislagt gulv med varme og vegger med flisimiterte plater. I veggen er det vindu og elektrisk vifte. Baderomsinnredningen består av et hvitt skuffemøblement med heldekkende servant og over er det speil med integrert belysning. Toalettet er gulvmontert og dusjkabinettet har skyvedører i glass.

Vaskerom
Vaskerommet er praktisk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og plass til innredning. Gulvet har fliser, mens veggene er i betong. Det er oppvarming med panelovn.

Soverom og garderobe
Boligen har tre gode soverom med vegger malt i forskjellige farger for et mer personlig preg. To av soverommene har nyere gulv. Det største soverommet har flere hvite garderober og det er for øvrig lagringsplass i en bod i kjelleren.

Utleiedel 1
Denne utleiedelen har egen inngang i kjelleren fra en overbygd terrasse. Utleiedelen består av entré/gang, stue/kjøkken, bad og bod. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og har innredning langs to vegger. Innredningen har hvite fronter og laminatbenkeplater med nedfelt oppvaskkum. Stekeovn og koketopp er integrert, og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Badet har hvit skuffeinnredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, dusjnische og opplegg for vaskemaskin. Dusjen har glassvegg og forheng. Gulvet har varme og grå fliser, mens veggene har lyse, flisimiterte plater.

Utleiedel 2
Den andre utleiedelen ligger også i kjelleren og har utvendig adkomst på baksiden av huset. Utleiedelen består av stue/kjøkken, bad og soverom. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter, laminatbenkeplate og hyller. I benken er det nedfelt oppvaskkum og koketopp, og over kokesonen er det ventilator med kullfilter. Stekeovn er integrert.

Badet ligger innenfor kjøkkenet og har flislagt gulv med varme. Veggene har hvite plater. Toalettet er vegghengt, dusjnisen har vegg i glass og det er opplegg for vaskemaskin. Innredningen har hvite skuffer og nedfelt servant med speil over.

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har plass til biler på gårdsplassen, rett ved inngangsdøren. Tomten har også en garasje/skur på ca. 10 kvm, men det bør rives og bygges ny. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Eika.

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med stedvis plasserte panelovner, varmepumpe i stuen og gulvvarme på alle bad. Stuen har også en vedovn. En 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, og begge utleiedelene har en 120 liters bereder. Ventilasjonen er naturlig, men badet i første etasje har avtrekk. Sikringsskapet har automatsikringer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Kommunale avgifter

Kr 20 504

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer mat/restavfall, feie- og tilsynsgebyr og avløpsgebyr.

Privat vann. Vannavgift kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 4 406

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 1 714 898

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 6 516 611

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendoms betegnelse

Gårdsnummer 324, bruksnummer 124 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3030/324/124:
10.07.2001 - Dokumentnr: 6156 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3030 Gnr:324 Bnr:206
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1959 - Dokumentnr: 3176 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3030 Gnr:324 Bnr:76

01.01.2020 - Dokumentnr: 1758308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:124 Bnr:124

05.05.2021 - Dokumentnr: 530706 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3030 Gnr:324 Bnr:237

05.05.2021 - Dokumentnr: 530742 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3030 Gnr:324 Bnr:237
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 940 000 (Prisantydning)

Omkostninger
12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)
123 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 940 000))

140 542 (Omkostninger totalt)

5 080 542 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 140 542

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 49.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 21.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.585,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger , foto og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlaf for arbeid utført med kr 2.500,- oppad til kr 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.05.2023

Tilstandsrapport

Fyenveien 3, 1920 SØRUMSAND

LILLESTRØM kommune

gnr. 324, bnr. 124



Norsk takst

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

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

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

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

Markedsverdi

5 200 000

Areal (BRA): Enebolig 195 m², Garasje 10 m²



Befaringsdato: 21.04.2023

Rapportdato: 02.05.2023

Oppdragsnr.: 18925-1315

Referansenummer: ZB1468

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Frode Jarl Johnsen



Gyldig rapport
02.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**
**TG 2**

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang stue til veranda på ca. 17 m². Boligen fremstår med bruksslitasje.

Enebolig i bindingsverk i tre. Skråtak tekket med betongtakstein. Liggende malt trepanel. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong. Støpt plate mot grunnforhold.

Enebolig er bygget 1960 og bygget etter forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger, utover generelt dårligere vedlikehold.

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

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Nedløp og beslag av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bordet undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977/79
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Etablert veranda utgang fra srue. Etablert inngang til utleiedel under. Konstruksjonen er av betong og tre.
Etablert tretrapp til kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,laminat, flis og betong. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon>. Området anses som moderat/lav.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong, fliser og har laminat.
Veggene har betong/mur og plater.
Boligen har betongtrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har toalett. Servant med underskap.
Speil med belysning. Dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Bad 1 kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm underkant terskel.
Det er plastsluk. Membran ukjent.
Rommet har veggmontert toalett. Nedsenket dusjgrube med glassvegg. Servant med underskap, speil og belysning. Vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom i kjeller med ståå utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Fliser pp gulv og betong på vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2 kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har veggmontert toalett. Dusjnisje med glassvegg. Servant med underskap. Speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Innebygget stekeovn og nedfelt steketopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn og nedfelt steketopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Furu kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate. Benkebeslag. Integrert oppvaskmaskin. Komfyr. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Etablert to 120 liter på utleiedel.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Alder på drenering er ikke kjent. Stedvis synlig grunnmursplast/plate
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av jernrør.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	102	102	0
Kjeller	93	87	6
Sum	195	189	6
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Utleie i kjeller er ikke godkjent.

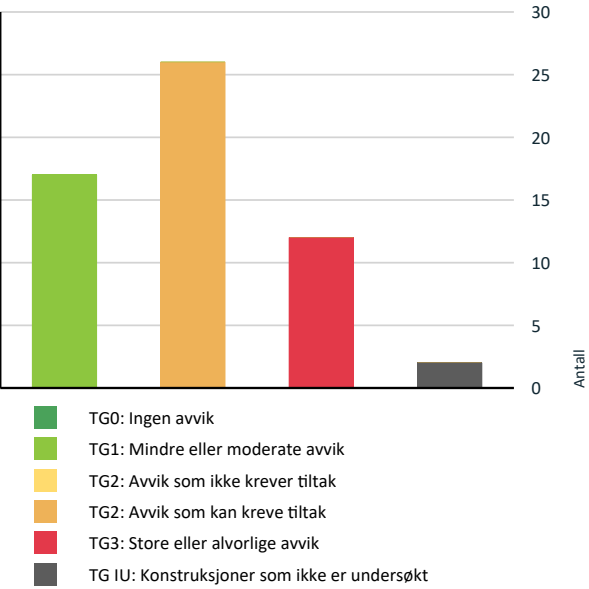
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

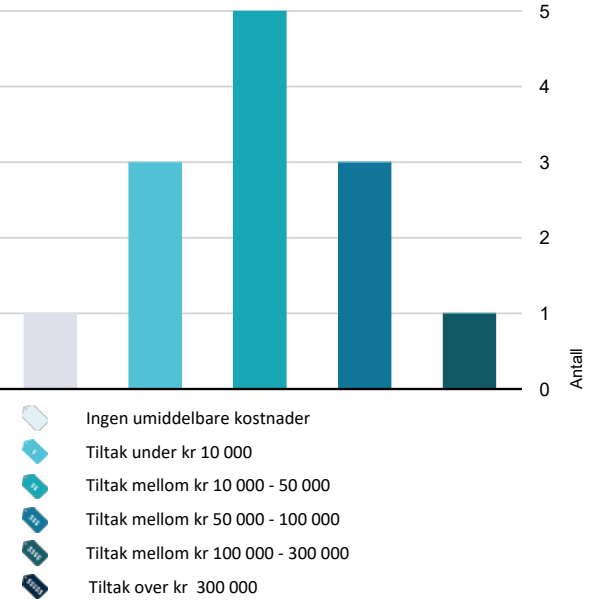
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Skade på taknedløp. Etablere beslag der det mangler rundt vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av arbeide som er gjort fremstår uten fagkompetanse.

Sammendrag av boligens tilstand

	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Utvendig > Utvendige trapper Det er ikke montert rekkverk.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Innvendig > Innvendige trapper Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Våtrom > Generell > Vaskerom Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Tomteforhold > Terrengforhold Terreng faller inn mot bygning.	Gå til side
		
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2	Gå til side
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone	Gå til side

	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Veggkonstruksjon Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.	Gå til side
	Utvendig > Vinduer Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke etablert tilfredstillende tetting rundt kjellervinduer. Vinuene er for nærmere terreng.	Gå til side
	Utvendig > Vinduer - 3 Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.	Gå til side
	Innvendig > Overflater Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Synlig løse fliser i kjeller og manglende fugemasse stedvis på fliser.	Gå til side
	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. 9"Teglskorstein med luftekanal. Det er fremlagt avvik på røykrør til vedovn ifølge brann og feiervesen	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Innvendig > Rom Under Terreng Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad 2 Det er avvik: Baderomsplater er ikke riktig montert og etablert mot gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.	Gå til side
	Våtrom > Ventilasjon > Bad 2 Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er avsluttet rett på gulv.	Gå til side
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.	Gå til side
	Våtrom > Ventilasjon > Bad Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.	Gå til side
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Utett hull rundt ved avløpsrør.	Gå til side
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Løs sokkelflis ved avløpsrør. Løse fuger ved dør. Noe bomlys under fliser.	Gå til side
	Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det er ikke etablert 25 mm membran opp rundt avløpsrør som kommer gjennom gulv. Det er ikke etablert tilfrdstillende mansjett/fiberduk.	Gå til side
	Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).	Gå til side
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken	Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Synlig fuktskade på laminat under kjøleskap. Det indikerte ikke fukt i området befaringsdagen.

	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Det er avvik: Mangler dør på ett underskap. Hyller anses som midlertidig bygget.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er ikke etablert klemlist på grunnmursplast.	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Mangler puss/mur rundt kjellervinduer og ventiler. Stedvis noen sprekker.	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

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



Nedløp og beslag

TG 3

Nedløp og beslag av metall



Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Skade på taknedløp. Etablere beslag der det mangler rundt vinduer.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

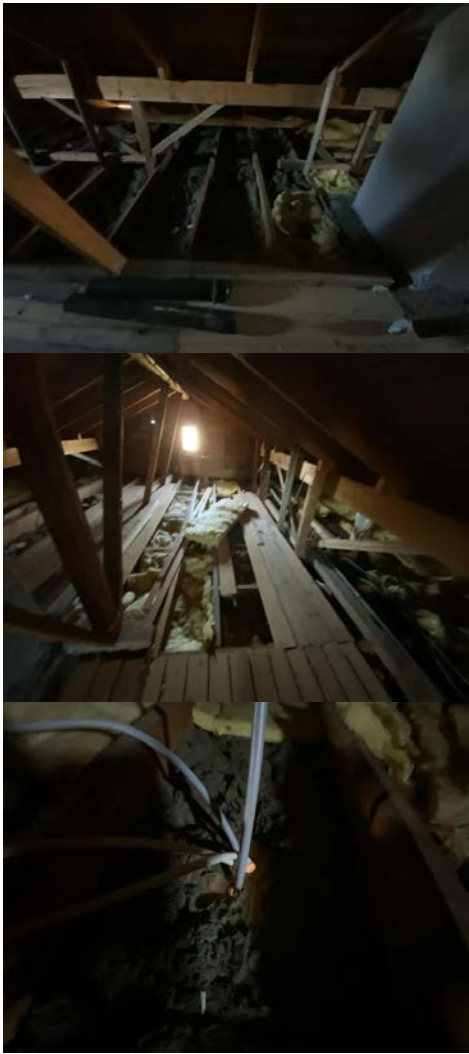
Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bordet undertak.



Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Utett fra kabler til sikringskap.

Tilstandsrapport

VinduerTG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er ikke etablert tilfredstillende tetting rundt kjellervinduer. Vinuene er for nærme terreng.
- Tiltak**
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer - 4TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 3TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977/79



Årstall: 1977 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - 2TG 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

DørerTG 3

Bygningen har malt hovedytterdør.



- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Tiltak**
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tilstandsrapport

Dører - 2TG 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.



Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Tiltak**
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 3

Etablert veranda utgang fra srue. Etablert inngang til utleiedel under. Konstruksjonen er av betong og tre.



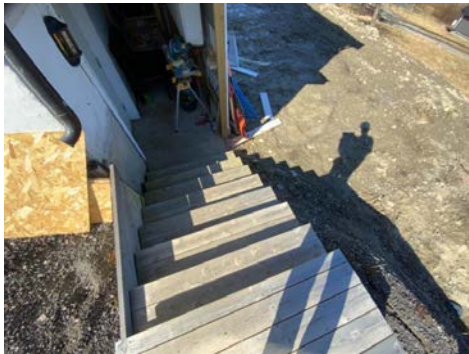
- Vurdering av avvik:**
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
 - Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Deler av arbeide som er gjort fremstår uten fagkompetanse.
- Tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det anbefales å bygge deler av veranda på nytt.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Etablert tretrapp til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett,laminat, flis og betong. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.



Vurdering av avvik:

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

Synlig løse fliser i kjeller og manglende fugemasse stedvis på fliser.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

9" Teglskorstein med luftekanal.

Det er fremlagt avvik på røykrør til vedovn ifølge brann og feiervesen

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales nærmere undersøkelse fra brann og feiervesen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet er av betong, fliser og har laminat. Veggene har betong/mur og plater.



Vurdering av avvik:

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

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.

Det ble ikke målt fukt inne i utforet vegg på kjøkknet på utleidel 2.

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har betongtrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dørerTG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Innvendige dører - 2TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD 2

Generell

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



Overflater vegger og himlingTG 2

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.



- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Baderomsplater er ikke riktig montert og etablert mot gulv
- Tiltak**
- Tiltak:
- Utberde dette.

Overflater GulvTG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



- Vurdering av avvik:**
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Tiltak**
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Rommet har veggmontert toalett. Dusjnise med glassvegg. Servant med underskap. Speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin.

VentilasjonTG 2

Det er naturlig ventilering.

- Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Tiltak**
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1U

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

KJELLER > BAD

Generell

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



Overflater vegger og himlingTG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



- Vurdering av avvik:**
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Plater er avsluttet rett på gulv.
- Tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

Overflater GulvTG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm underkant terskel.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Tiltak**
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk. Membran ukjent.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har veggmontert toalett. Nedsenket dusjgrube med glassvegg. Servant med underskap, speil og belysning. Vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

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



Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Løs sokkelflis ved avløpsrør. Løse fuger ved dør. Noe bomlys under fliser.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Legge fliser med tilfrdrillende fall på nytt.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Utett hull rundt ved avløpsrør.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke etablert 25 mm membran opp rundt avløpsrør som kommer gjennom gulv. Det er ikke etablert tilfrdstillende mansjett/fiberduk.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Etablere med membran rundt rør som beskrevet.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Rommet har toalett. Servant med underskap. Speil med belysning. Dusjkabinett.

VentilasjonTG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

GenerellTG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med stål utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Fliser pp gulv og betong på vegger.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1U

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Innebygget stekeovn og nedfelt steketopp. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.



AvtrekkTG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredningTG 2

Furu kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Benkebeslag. Integrert oppvaskmaskin. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Synlig fuktskade på laminat under kjøleskap. Det indikerte ikke fukt i området befaringsdagen.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin. Innebygget stekeovn og nedfelt steketopp.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dør på ett underskap. Hyller anses som midlertidig bygget.

Tiltak

- Tiltak:

Etablere dør på skap.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

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



Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe i stue.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Etablert to 120 litre på utleiedel.



Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

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

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

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Skap er ikke ferdig. Mangler beskyttelses lokk i skap og dør. Ferdigstillelse av skap og en kontroll av hele anlegget i boligen anbefales.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler tilfrdsstillende røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

TG 2

Alder på drenering er ikke kjent. Stedvis synlig grunnmursplast/plate



Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke etablert klemlist på grunnmursplast.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Etablere klemlist.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler puss/mur rundt kjellervinduer og ventiler. Stedvis noen sprekker.

Tiltak

- Tiltak:

Mure/pusse rundt ventiler og vinduer. Noe maling og puss på selve grunnmuren må regnes med. Sprekk i mur må følges med for å se om denne utvikler seg over tid.

Terrengforhold

TG 3

Skrående tomt.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vinduer til kjeller er for nærme terreng og bør etableres lysgrav utenfor.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

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.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	
Anvendelse	
Byggeår 0	Kommentar Ukjent
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje med plater på tak og vegger. Garasjen er skjev og anses å ikke ha verdi. Garasje bør rives og bygges ny.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 195 m²/189 m²	Markedsverdi Kr 5 200 000
<i>Enebolig:</i> 2 Gang, 2 Trapperom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 3 Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Bod	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.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 10 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 200 000 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 5 200 000 Konklusjon markedsverdi 5 200 000
--	--

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Fyenveien 10 ,1920 SØRUMSAND 98 m² 1959 3 sov	31-07-2021	3 700 000	4 000 000	0	4 000 000	40 816	
2	Tangeveien 1 ,1920 SØRUMSAND 153 m² 1960 5 sov	23-06-2021	4 790 000	5 000 000	0	5 000 000	32 680	
3	Fyenveien 3 ,1920 SØRUMSAND 120 m² 1960 3 sov	12-08-2019	3 490 000	3 750 000	0	3 750 000	31 250	
4	Fyenveien 1 ,1920 SØRUMSAND 173 m² 1961 3 sov	09-12-2019	4 370 000	4 300 000	0	4 300 000	24 855	

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

Beregninger

Årlige kostnader			
Offentlige avgifter	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		20 000
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		2 200 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		0
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		2 200 000
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.		3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		3 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		5 200 000



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	102	102	0	Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	93	87	6	Trapperom , Vaskerom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad 2	Bod
Sum	195	189	6		

Kommentar

Kjeller har to utleiedeler. Del 1 med stue/kjøkken, soverom og bad. Del 2 med entre/gang, stue, kjøkken, bad og bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Utleie i kjeller er ikke godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er kun etablert finerte plater som er delvis tette mot hver av utleiedel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøydden er 1,99- 2 m og anses ikke som godkjent som boligareal.

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	10	0	10		Garasje
Sum	10	0	10		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2023	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Frode Jarl Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3030 LILLESTRØM	324	124		0	602.9 m²	Areal er opplyst i situasjonskart	Eiet
Adresse Fyenveien 3							
Hjemmelshaver F&s Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Privat vannverk.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
Om tomten Delvis opparbeidet tomt. Gruslagt gårdsplass og noe beplantning.
Tinglyste/andre forhold Deler av tomt er delt fra denne tomten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Det forutsettes at eiendommen er forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: 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 fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB1468>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

AKTIV SØRUMSAND

Oppdragsnr.

1106230067

Adresse

Fyeneveien 3

Postnr.

1920

Sted

Sorumsand

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

aug 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar

Med

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Eika

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

FBS Eiendom AS

Etternavn

Storleier John Johnsen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☒ Nei ☐ Ja

10.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Vet ingenting om boligen, da den ikke er bebodd av meg.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

4/5-23

Sted

Aurskog

Signatur selger 1:

Frank Paul Johnsen

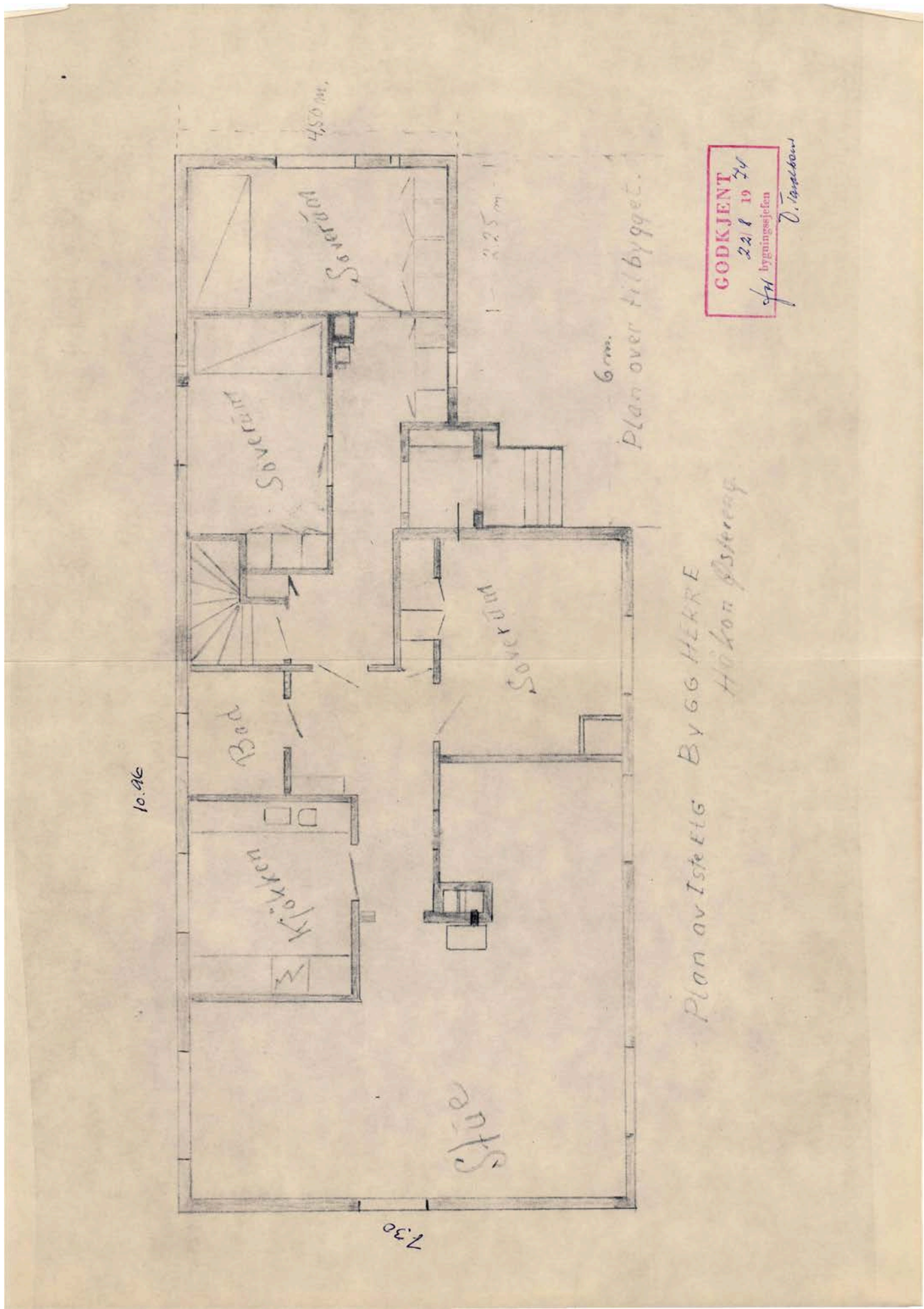
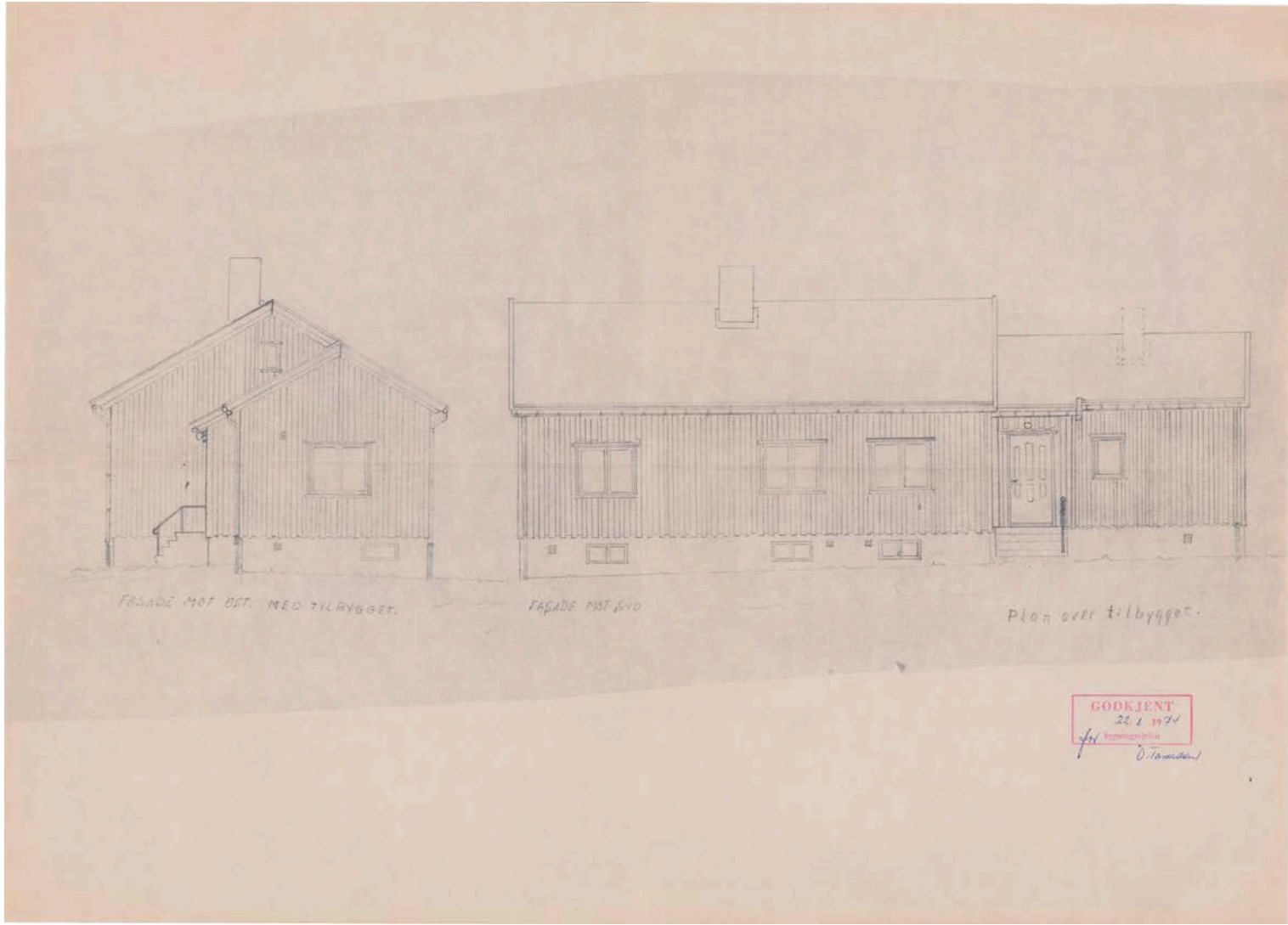
Signatur selger 2:

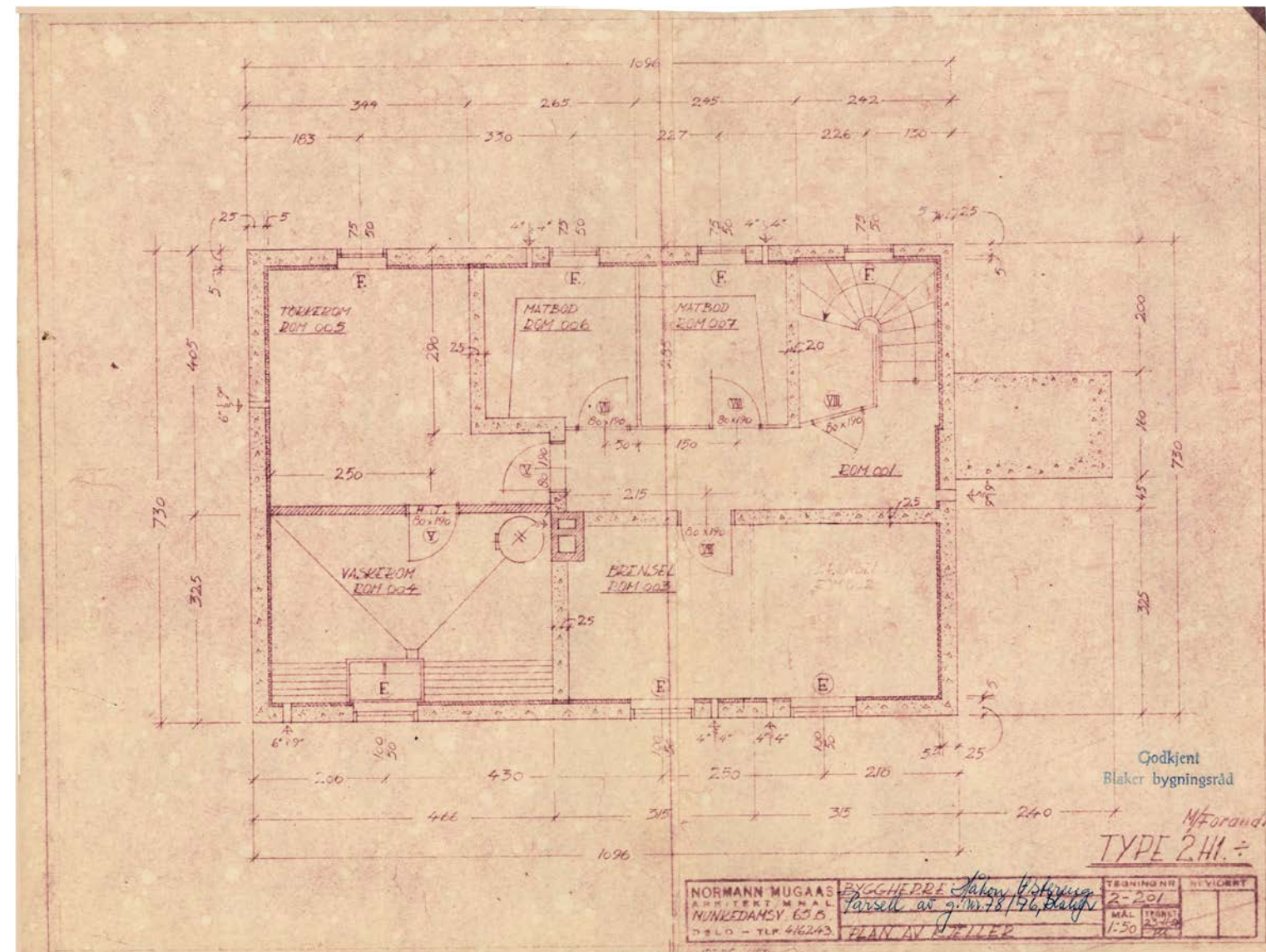
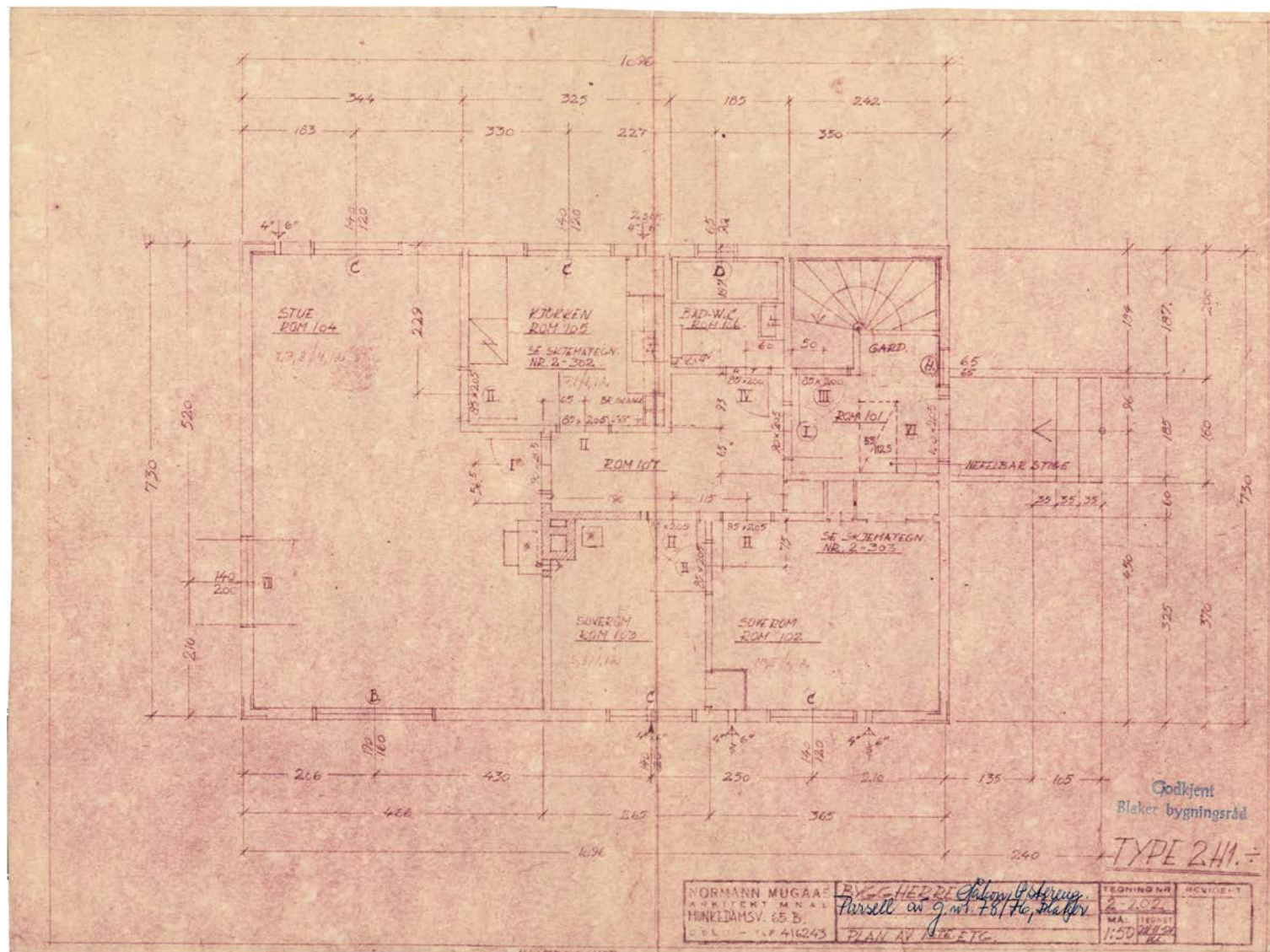
Initialer selger:

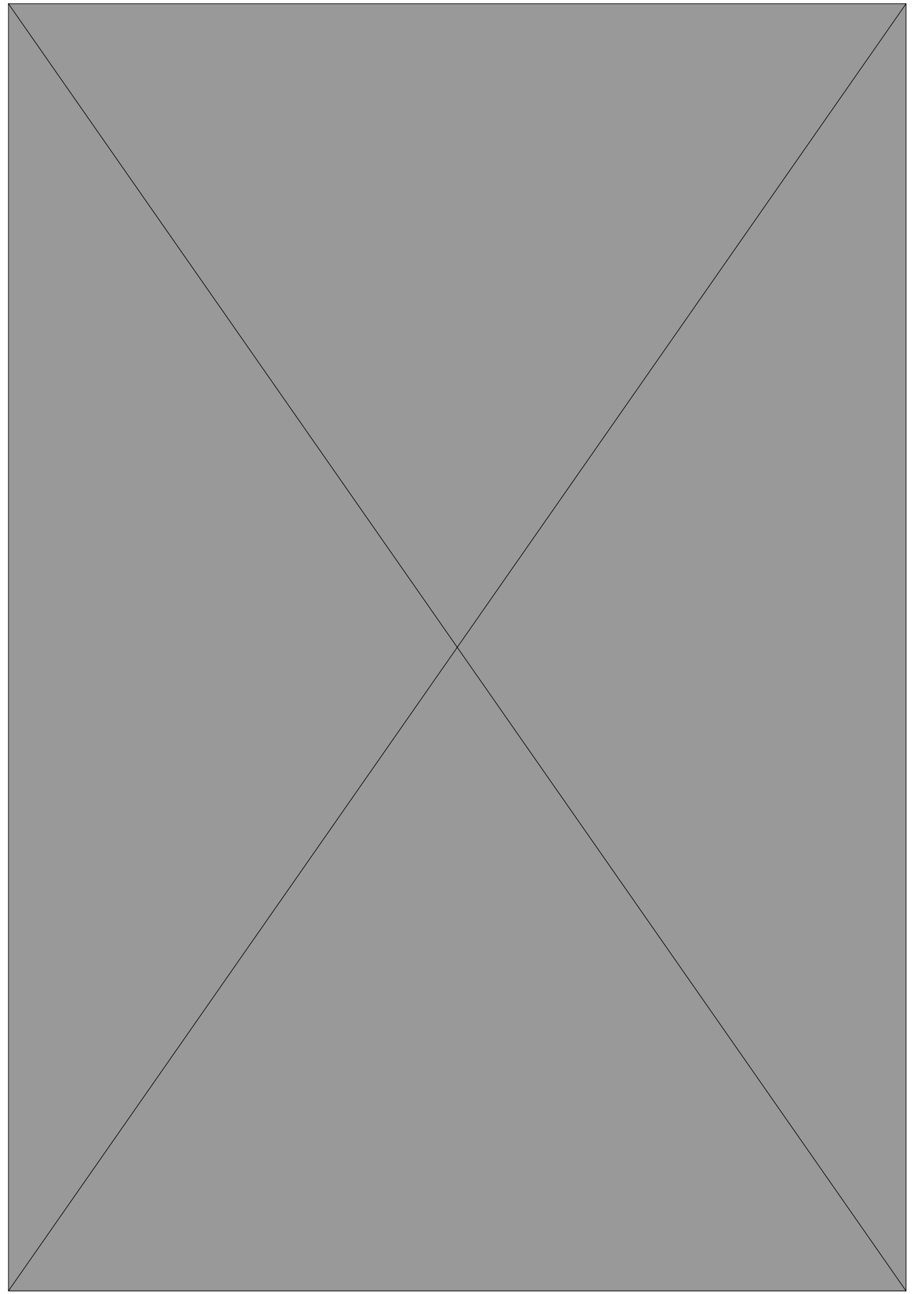
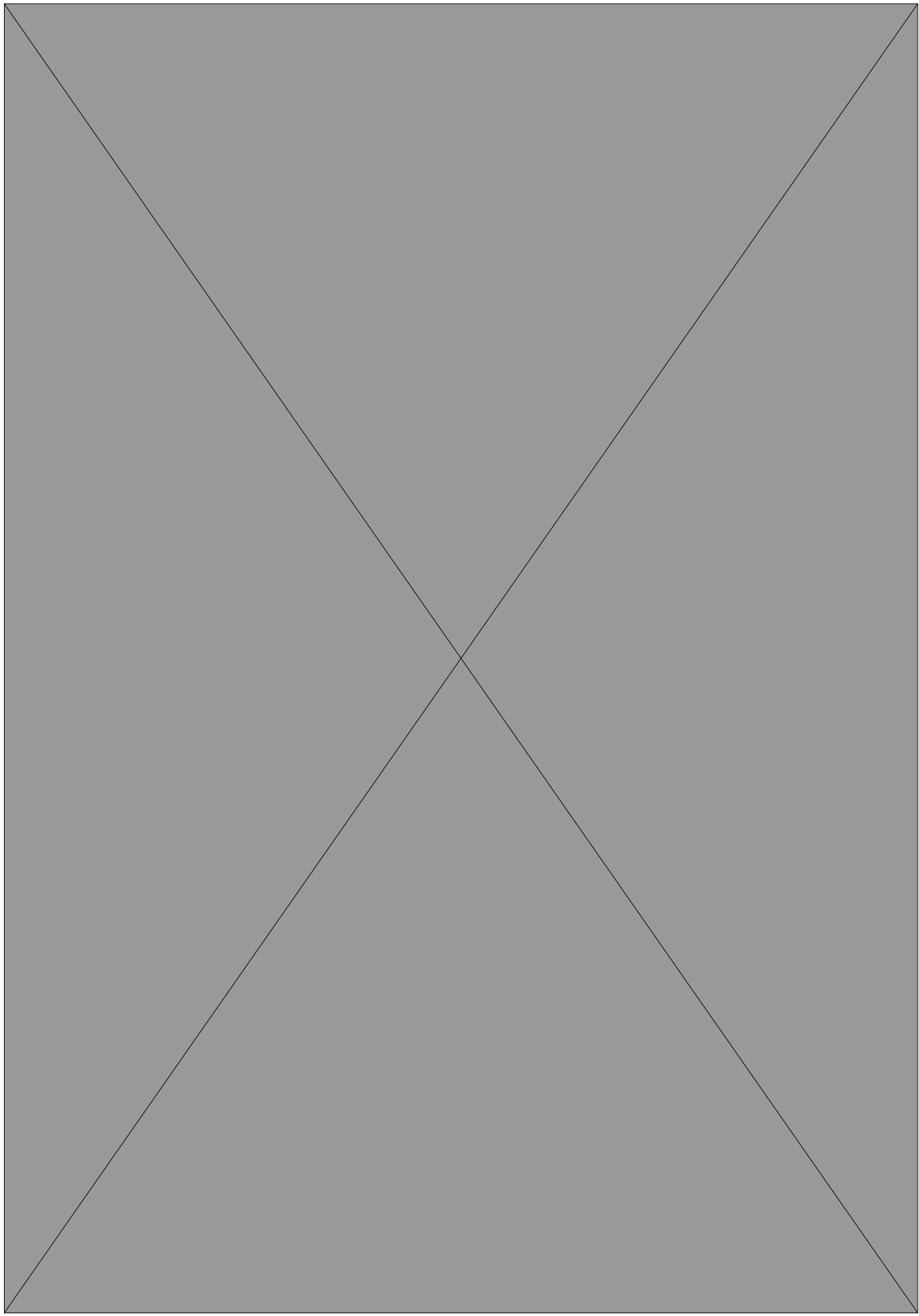
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

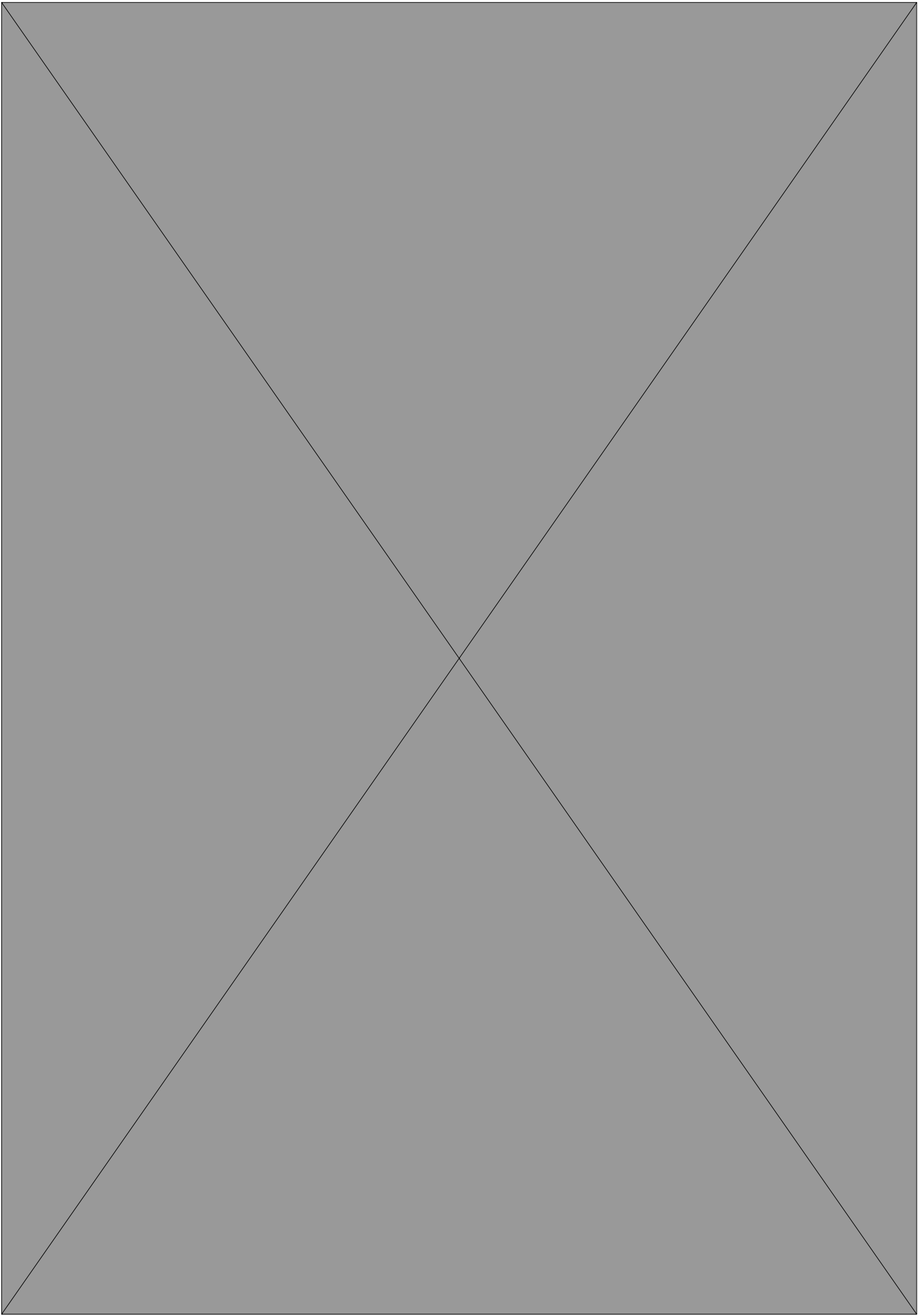
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):











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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fyenveien 3
1920 SØRUMSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Sægrov

Oppdragsnummer: 1106230068

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon