

# aktiv.



Lybekkveien 15, 1910 ENEBAKKNESET

**Koselig enebolig med stor garasje med loft. To terrasser. Flat, solrik og lettstelt tomt. Landlig idyll, tett på marka!**





Eiendomsmegler MNEF

**Kenneth Sverre**

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 84 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 434 990,-  
**Selger:** Svein Arne Magnussen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1927  
**BRA-i/BRA Total** 102/200 kvm  
**Tomtstr.:** 1146 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 490, bnr. 13  
Gnr. 479, bnr. 57  
**Oppdragsnr.:** 1107240205

# Ditt nye hjem!

Velkommen til Lybekkveien 15, en lys og sjarmerende enebolig over to plan. Omgivelsene er rolige og landlige, rett ved buss, grendehus og flotte turmuligheter i marka.

En flat og lettstelt tomt innbyr til hygge, med gode solforhold og stor gressplen for lek. Livet utendørs nytes til fulle på to store terrasser med levegger for skjerming. I samme stil som huset har tomten en flott dobbelgarasje med loft.

Stuen er koselig med ekstra takhøyde og utgang til den ene terrassen, mens kjøkkenet med spisedel og vedovn. Mye oppbevaring i en funksjonell innredning. Flislagt bad fra 2015, utstyrt med downlights og varmekabler. Et eget vaskerom forenkler hverdagen, og boligen har to soverom i 2. etasje. I tillegg ett stort garderoberom i 1. etasje.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	63
Grunnkart .....	68
Tegninger tilbygg 1994 .....	69
Tegninger pumpehus 1998 .....	77
Tegninger garasje 2004 .....	79
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93





VELKOMMEN TIL LYBEKKVEIEN 15!





Inngangspartiet er lagt til den ene terrassen. Vindfanget har lysegrå gulvfliser, downlights i taket og brystningspanel malt i en lys grånyanse. Her passer det fint å innrede med knagger og skohyller, og ved inngangen har boligen en egen bi-inngang til vaskerommet.



Kjøkkenet er et flott allrom, med egen spisedel og vedovn for ekstra varme og hygge. Fra spisedelen er det landlig utsikt. Gulvet har laminat, mens veggene er kledd med tapet og paneler holdt i en dus grøntone. Selve kjøkkenet er oppført i en stor og funksjonell L-form med god skap- og benkeplass.



Innredningen har glatte fronter og vitrineskap som matcher veggene, og nedfelt i en grå benkeplate av laminat er det to oppvaskkumer i stål.

Over benken er det belysning og hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er ventilator installert.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Fra kjøkkenet er det videre adkomst til et praktisk vaskerom.

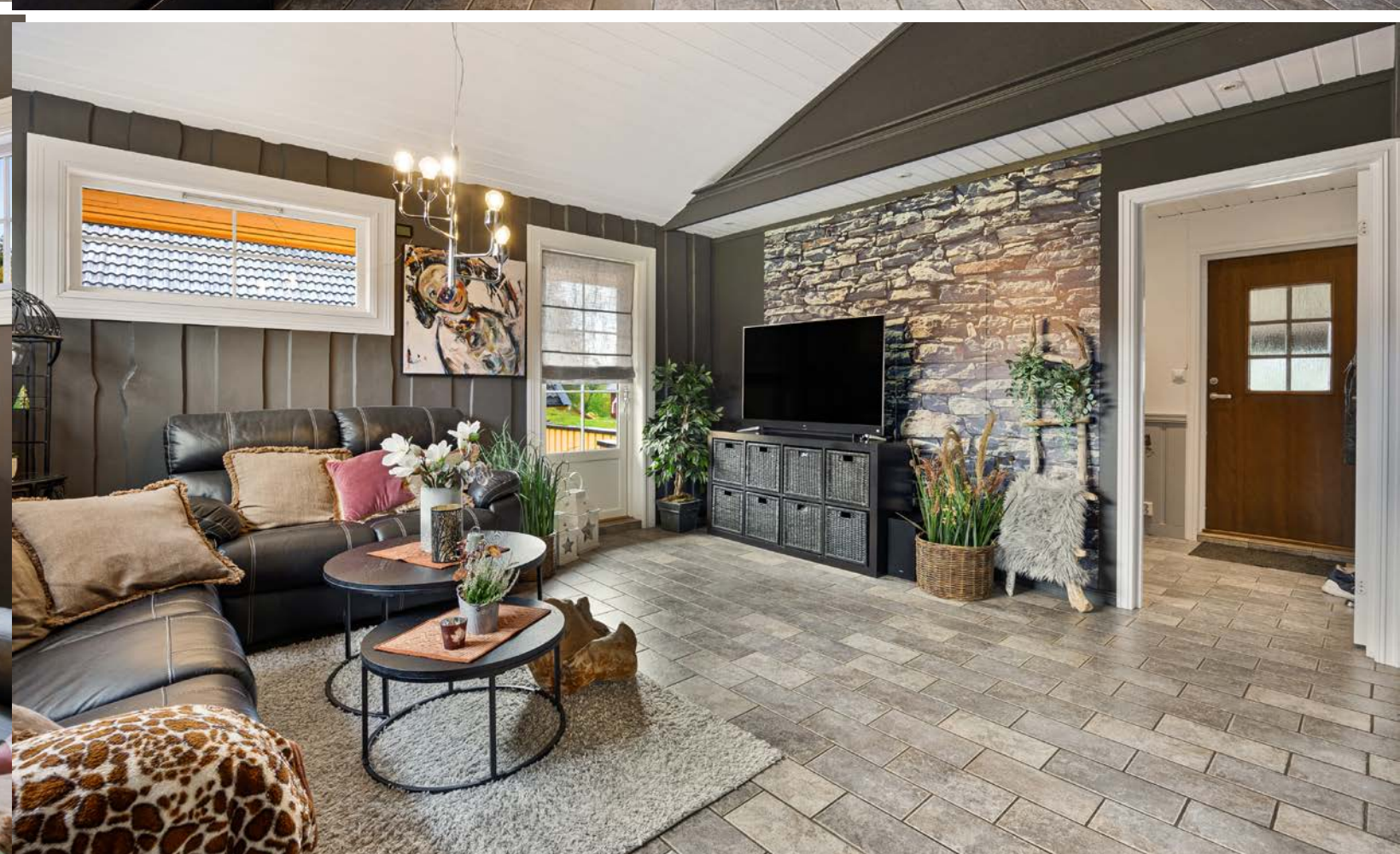




Stuen er et koselig oppholdsrom, med gråmalte panelvegger og samme type gulvfliser som vindfanget.

En glassdør fører ut til den store terrassen mellom huset og garasjen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights over døren mot vindfanget, og resten av stuen har skråhimling med ekstra takhøyde for en luftig atmosfære.





Boligen har to pene soverom i loftsetasjen. Soverommene er innredet med 1-stavs laminatgulv og duse farger for en behagelig atmosfære.

På et innredet rom i 1. etasje er det etablert en stor garderobeløsning med skuffer, hyller og stenger for oppheng.

Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i garasjen.





Planløsningen byr på et bad og et eget vaskerom i hovedetasjen.

Badet ble pusset opp i 2015 og har et delikat uttrykk, der grå gulvfliser kombineres med hvite våtromsplater på veggene.

Downlights og varmekabler er installert, og badet har toalett og dusjkabinett.

Den øvrige innredningen består av heldekkende servant med hvite skuffer og tilhørende speilskap.



Vaskerommet har egen praktisk utgang til inngangspartiet. Her er det panelovn, vinylbelegg på gulvet og en vegghengt utslagsvask i stål. Det er montert en benk med tilhørende hyller, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin.





Omgivelsene er landlige og idylliske, rett ved flotte turmuligheter i skog og mark. Eiendommen har en flat og lettstelt tomt, bestående av to ulike gårds- og bruksnumre. Tomten er på over ett mål, opparbeidet med gressplen, gjerde, flaggstang, hekk mot naboen og diverse beplantning.

Deler av eiendommen er naturtomt med fjell i dagen, og foran garasjen er det mulighet for ytterligere parkering. Boligen har to store terrasser, henholdsvis ved inngangen og med adkomst fra stuen. Sistnevnte ligger mellom huset og garasjen, og en tett levegg har vindu og dør ut til baksiden av tomten. Utestikk er montert, og terrassen har en plassbygd sittebenk.

Terrassene har et samlet areal på ca. 99 kvm, og begge uteplassene innredes enkelt i ulike soner. Ved inngangen er terrassen overbygd og delvis innebygd, og den innebygde delen gir en lun og koselig krok. Terrassen er oppført i western-stil, og har downligts, levegg av teglstein og plassbygd blomsterkasse. Det er gode solforhold.





Det er parkering i en stor dobbelgarasje, med sidedør, loftsrom og elektriske portåpnerne.

Garasjen har et samlet areal på ca. 98 kvm og er pusset opp innvendig i 2024 som følge av forsikrings sak.

Strøm er innlagt i garasjen, og fire trappetrinn ned fra selve garasjerommet finner man et teknisk rom med flislagt gulv og biovac-anlegg.





# Plantegning

1. etasje



Lybekkveien 15  
1.etg.



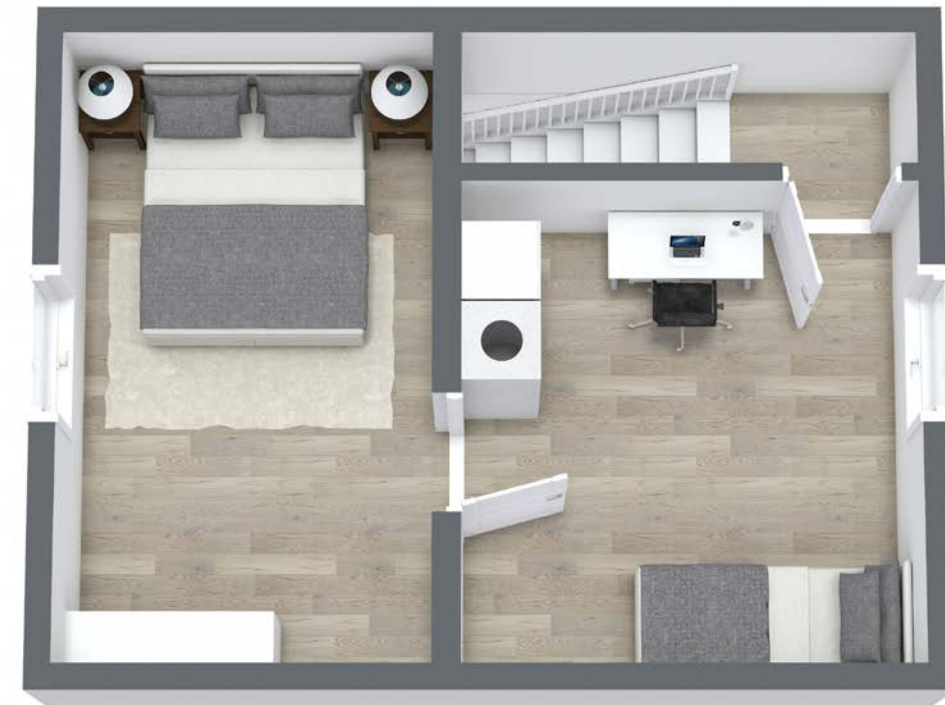
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Lybekkveien 15

Loft



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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 98 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 99 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>

Vindfang, bad, stue, stue/kjøkken, innredet rom, vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Trapperom, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

99 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 63 m<sup>2</sup>

Garasje, teknisk rom.

2. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup>

Uinnredet loft.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1146 m<sup>2</sup>

### Tomteinformasjon

Eiendommen består av 2 stk. gårds og bruksnummer: Gnr. 490 bnr. 13 på ca. 892 m<sup>2</sup> og gnr. 479 bnr. 57 på ca. 254 m<sup>2</sup>. I følge mottatte kart fra kommunen så har eiendommen areal under marin grense og med svært stor mulighet for marin leire. Det er moderat eller lav aktsomhetsgrad for radon. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for flere opplysninger.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger usjenert til i et naturskjønt, landlig og barnevennlig område på Enebakkeset i Lillestrøm kommune. Lillestrøm er Norges niende største kommune og besto tidligere av Sørum, Fet og Skedsmo. Enebakkeset har et aktivt idrettsmiljø, flere ridesentre, fotballbane og et grendehus som kan leies til private arrangement. I Fetsund byr Fet Golfklubb på en 9-hulls bane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat. Turstier og skiløyper er like i nærheten, og det er kort avstand til fin badeplass på Bølertjern. Det er også skianlegg med lysløype ved Hvalstjern. En kort kjøretur unna finner du Gansvika Kro og Restaurant med uteservering og nydelig utsikt over Øyeren. Stedet byr også på flott badeplass, båtplasser og sagbruksmuseum. Øyeren har gode fiskemuligheter med hele 25 forskjellige fiskearter.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Gan og Bunnpris Båstad. Ønsker du andre servicetilbud er det flere forretninger i Båstad. Fetsund, Lillestrøm og Strømmen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består av eneboliger og landbruksarealer.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det skolebussordning til Dalen barneskole (12 km) og Østersund ungdomsskole (19 km). Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, samt et fint utvalg av både private og kommunale barnehager.

### Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er rett ved. Ved å benytte bil tar det ca. 19 min til Fetsund, 25 min til Lillestrøm, 28 min til Strømmen, 39 min til Oslo S, samt 45 min til Oslo lufthavn.

### Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtak med loftsrom, antatt fra 1927. Tilbygget begge sider med sperrekonstruksjon/pult-tak fra ca. 1997. Yttertak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Normal værslitasje på takteking med hensyn til alder. Takrenner, nedløp og beslag i sort stål utførelse. Veggene i opprinnelig del med, antatt, tømmer/plank konstruksjon. tilbyggede deler har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Kledning fra ca. 1997 iht. eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte

trevinduer med 2-lags glass. Karmen antatt fra ca. 1997. Skiftet glass i vinder i ca. 2015. To vinduer i loft fra ca. 2017. Stort vindu i kjøkken/stue med malt trevindu med 2-lags glass. Karm antatt fra ca. 1997. Glass fra ca. 2015. Værslitt karm, begynnende råteskade i karm Malt teak entredør med glassfelt. Antatt fra ca. 1997. Malt teak tett dør i vaskerom, antatt fra ca. 1997. Terrassedør med lav brystning og glassfelt fra ca. 2017. Stor terrasse mellom garasje og bolig. Fundamentert direkte med klosser/blokker direkte på steinfylling. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/leveg i tre. Tett leveg med stående panel og takstein på topp. Med dør og vindu i alu. med glass. Stor overbygget terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/vegg i tre. Sperrekonstruksjon i overbygg. Innfelt belysning i himling. Trapper fra terrasser. Tretrapper med rekkverk i tre. Horisontale bord i rekkverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 04.10.2024 og avholdt av Kåre Anders Fossum Orderud for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Byttet brytere og lamper på kjøkken og stue. Wethal. Har utført arbeid i garage.

Arbeid utført av Romerike elektro. Wethal elektro entrepenør.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.



Tømrer rivde av og bygget opp panel innvendig på vegg etter vannskade i garage. Arbeid utført av Polygon.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Vei er sammen med naboene huseiernes ansvar å brøyte på vinter.

#### Innhold

- Koselig enebolig over to plan.
- Stor dobbelgarasje med loftsrom.
- Garasjen pusset opp inne i 2024.
- Flat og lettstelt tomt med stor plen.
- Gjerde, hekk og gode solforhold
- To store terrasser for varme dager.
- Samlet måler terrassene ca. 99 kvm.
- Stort kjøkken med egen spisedel.
- Tak og vegger malt det siste året.
- Vedovn og landlig utsikt i rommet.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hyggelig stue med ekstra takhøyde.
- Et flislagt bad er pusset opp i 2015.
- Dusjkabinett og gulvvarme på badet.
- Hendig vaskerom med egen utgang.
- To soverom i 2. etasje.
- Ett stort garderoberom i 1. etasje.
- Rikelig med lagringsplass i garasjen.

#### Planløsning

1. etasje: Vindfang, bad, stue, kjøkken, vaskerom og garderoberom.

Loftsetasje: Trapperom og 2 soverom.

Annet: Krypjkjeller

#### Standard

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

Forhold som har fått TG2 -- avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del med, antatt, tømmer/plank konstruksjon. tilbyggede deler har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Kledning fra ca. 1997 iht. eier. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Manglende lusing mellom underliggere på kledning.

Utvendig > Stort vindu kjøkken

Malte trevindu med 2-lags glass. Karm antatt fra ca.1997. Glass fra ca. 2015. Værslitt karm, begynnende råteskade i karm. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Værslitt karm. Begynnende råteskade i karm.

Utvendig > Terrasse/trapp

Stor overbygget terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/vegg i tre.

Sperrekonstruksjon i overbygg. Innfelt belysning i himling. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er for lavt iht. dagens krav, samt for store åpninger i horisontale bord i rekkverk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse mellom garasje og bolig. Fundamentert direkte med klosser/blokker direkte på steinfylling. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/levegg i tre. Tett levegg med stående panel og takstein på topp. Med dør og vindu i alu. med glass. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk er for lavt iht. dagens regler. Synlige/merkbare skjevheter i terrassegulv/konstruksjon og levegg.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapper fra terrasser. Tretrapper med rekkverk i tre. Horisontale bord i rekkverk. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. For stor avstand mellom horisontale bord i rekkverk.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har enkeltløpet mursteinspipe og vedovn i kjøkken 1.etg. Feieluke plassert i kjøkken. Pipe antatt fra byggeår. Ukjent alder på vedovn. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fra byggeår og 1997 ved tilbygg av boligen. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Krypjkjeller under eldste del av boligen og under vaskerom og soverom med manglende tilgang. Kun del under vindfang, bad og stue med tilgang.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har rett lakkert tretrapp. Manglende håndløper på vegg. 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med panelovn. Fall mot sluk er målt til 5mm fra dør til sluk. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Tilnærmet flatt gulv i rommet. Belegg er ikke ført opp på vegger/terskler. Dette kan medføre at vann vil trekke ned i bjelkelag ved eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tekniske installasjoner > Vannledninger



Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Er lagt opp nye rør- i rør vannrør til bad. (2015) Samlestokk plassert i kjøkkenskap. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: Vannrør har passert med enn halvparten av brukstiden. Det er ikke sikker avrenning til sluk ved samlestokker, da disse er plassert i kjøkkenskap.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. El-anlegg, antatt, fra ca. 1997 ved reovering av boligen.

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

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

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

inntakssikring og videre. 1997

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent Iht. tidligere salgsoppgave foreligger det ikke samsvarserklæring på el-anlegg i bad.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Skiftet kontakter og deksler til sort i 2023. Montert noen flere lamper inne og ute. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll. Gjennomgang av anlegg med DLE

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet Elkontroll.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Yttertak er tekking med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Normal værslitasje på taktekking med hensyn til alder. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig > Overflater

Rom/overflatebehandling: Gulv: Flis, laminat og beleg. Vegger: Tapet, trepanel og MDF smartpanel. Himlinger: Malt trepanel, MDF smarttak og himlingsplater. Normal bruksslitasje. Nåværende eier har malt vegger og tak i stue/kjøkken og lite soverom siste år. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Fliser i vindfang og stue er lagt på tregulv. Det er usikkerhet rundt hvor godt fliser/underlag er for flisgulv. Noe "bom" løse fliser i vindfang. Laminatgulv i soverom og kjøkken 1.etg. med noe "topping" i skjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom 1.- og loftetasje. Bjelkelag fra byggeår. Rettet opp i 2017 med nye overflater. Trebjelkelag over krypkjeller i 1.etg. Bjelkelag antatt fra 1927 og 1997. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe skjevheter i kjøkkengulv mot pipe. ca. 10mm planavvik på ca. 2m avstand. Det ble målt ca. 18mm planavvik gjennom hele rommet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 4- 5mm fall fra flis ved terskel til sluk. Det er dog ca. 6cm oppbrett på membran mot flislagt terskel iht. tidligere salgsoppgave. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.  
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er kun malt tapet i våtsone på vaskerom.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Flis på vegg over benk. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Liten svelleskade i benkeplate ved komfyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Skrånende tomt med plen og noe synlig fjell. Noe skrånende tomt ved en side av garasje, for øvrig flat tomt rundt garasje. Iht. NVE.no er det ikke flomfare på eiendommen. Det var dog flom over eiendommen og garasje ble fylt med vann høst 2023. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Iht. NVE.no er det ikke flomfare på eiendommen. Det var dog flom over eiendommen og garasje ble fylt med vann høst 2023.

Forhold som har fått TG3:  
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Belegg er ikke ført opp på vegger/terskler i rommet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer  
Forstøtningsmurer på bakside av boligen er av betongstein. Vurdering av avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Lovlighet  
Enebolig  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Foreligger tegninger av dagens bolig. Dog kun 1.etg. Tegninger fremvist ikke stemplet av teknisk etat. Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bolig/bruk. Iht. tegninger skulle det vært påbygget større 2.etg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemmer med dagens bruk, med unntak av bod i garasje som ikke er avdelt/laget.

Meglernes kommentar vedrørende avvik fra byggetegninger:  
1. etasje har flere avvik i forhold til mottatte tegninger for tilbygg datert 31.05.2024. 2. etasje ser ikke ut til å være tilbygget i forhold til de samme tegninger. Det er avvik på utvendige fasader og terrassene fremkommer ikke på tegninger i det hele

tatt. Hus til biovac som fremkommer av tegning datert 22. juli 1998 stemmer ikke overens med dagens plasser i garasjen. På tegninger for garasje datert 04.02.2004 fremkommer det at pumpehus for biovac skal være en del av denne. Megler har ikke innhentet ytterligere informasjon og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser. Det foreligger ingen brukstillatelser, tillatelse til bruksendring eller ferdiggattester. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester:  
Garasje renovert innvendig i 1.etg etter flomskade høst 2023. Forsikrings sak.

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

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
1997: Tilbygg tilbygget.  
2015: Modernisering. Renovert bad.

2019: Modernisering. Skiftet glass i fleste vinduer. Ny terrassedør i 2015.  
2019: Modernisering. Rettet opp bjelkelag i loft og lagt nytt gulv. Nye plater på vegger, panel i tak og skiftet vinduer.

**Parkering**  
Det foreligger tinglyst bruksrett på gnr. 482 bnr. 8 for gnr. 490 bnr. 13. Teksten fra tinglyst dokument er som følger: Parkering og bruksrett på vei til eiendom. Dette har alltid vært adkomstvei til hus på tomt med gård og bruksnummer 490/13. Rettighetshaver må selv besørge vedlikehold og eventuell snørydding på vei. Rettigheten har ingen tidsbegrensning. Vedlagt kart viser området tegnet inn med blå strek.

**Forsikrings selskap**  
Storebrand

**Radonmåling**  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon: Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

**Diverse**  
Følgende opplysninger er mottatt fra Omexom Elsikkerhet AS:  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget. Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.04.2009.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:  
Siste feiing 11.03.2024. Siste tilsyn 11.03.2024, uten avvik, med anmerkning: Ildstedet på kjøkkenet



mangler bein. Pga dårlig ventilasjon under ildstedet, kan skiferplate under, knekke i to.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvispanelovner og gulvvarme på badet, supplert av en vedovn på kjøkkenet. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i vindfanget.

### Energimerke

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 12 690 pr 2024

### Info kommunale avgifter

Mat/restavfall 140 liter, feie- og tilsynsgebyr, kontroll og tilsyn spredt avløpsanlegg, biovac med tørke, fast gebyr vann bolig, vanngebyr etter bruksareal.

### Eiendomsskatt

Kr 943 pr 2024

### Formuesverdi pr 2023

Kr 973 317 (primær)  
Kr 3 893 269 (sekundær)

### Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens kalkulator.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. I tillegg kommer drift og vedlikehold vei i fellesskap med oppsittere langs veien. Det må også påregnes utgifter til drift og vedlikehold av tinglyst rettighet på gnr. 482 bnr. 8.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 490, bruksnummer 13 i Lillestrøm kommune. Gårdsnummer 479, bruksnummer 57 i Lillestrøm kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/490/13:

01.07.1972 - Dokumentnr: 103252 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:490 Bnr:9

21.06.1999 - Dokumentnr: 8743 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 568817 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0227 Gnr:90 Bnr:13

01.01.2024 - Dokumentnr: 328843 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:490 Bnr:13

02.08.2022 - Dokumentnr: 843693 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:482 Bnr:8 Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

3205/479/57:

20.02.1979 - Dokumentnr: 101119 - Rettighet Rettighetshaver: Enebakkneset Velforening Løpenr: 1499731 LEIEAVTALE Leietid 40 år med bestemmelser om forlengelse i 40 år. Leiesum kr 1.- pr. år Kan ikke overdras eller fremleies. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:3205 Gnr:479 Bnr:16 Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1998 - Dokumentnr: 16842 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3205 Gnr:479 Bnr:16 46 M2 KOMMER FRA GNR 82 BNR 8 SOM GRENSEJUSERING

01.01.2020 - Dokumentnr: 1705624 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0227 Gnr:79 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 324930 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3030 Gnr:479 Bnr:57

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, Biovac anlegg, plassert i teknisk rom i garasje. Overløp til grøft e.l. Kommunal adkomstvei. Vei må derimot vedlikeholdes av oppsittere langs veien. Kostnader for vei fordeles mellom oppsittere. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Området er uregulert og det er kommuneplanes arealdel som er gjeldende.

### Adgang til utleie

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



### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omk. kjøper beskrivelse

Salgsoppdrag  
3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
83 750 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

84 990 (Omkostninger totalt)  
100 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
102 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 434 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 450 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 452 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omk. kjøper beløp

kr 84 990

### 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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.500,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunale opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kenneth Sverre  
Eiendomsmegler MNEF  
kenneth.sverre@aktiv.no  
Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

#### **Salgsoppgavedato**

10.10.2024



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Lybekkveien 15, 1910 ENEBAKKNESET  
LILLESTRØM kommune  
# gnr. 479,490, bnr. 57,13, snr. 0,0



## Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.09.2024 Rapportdato: 10.10.2024 Oppdragsnr.: 11763-24062 Referansenummer: FA8744

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

*Kåre A. Fossum*

Kåre Anders Fossum Orderud  
Uavhengig Takstingeniør  
kare.orderud@outlook.com  
916 20 097



Oppdragsnr.: 11763-24062

Befaringsdato: 26.09.2024

Side: 2 av 27



## 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 bygningsakkyndig?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Enebolig - Byggeår: 1927

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtak med loftsrom, antatt fra 1927. Tilbygget begge sider med sperrekonstruksjon/pult-tak fra ca. 1997.

Yttertak er teknet med betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Normal værslitasje på takteking med hensyn til alder.

Takrenner, nedløp og beslag i sort stål utførelse.

Veggene i opprinnelig del med, antatt, tømmer/plank konstruksjon. tilbyggede deler har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Kledning fra ca. 1997 iht. eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Karmer antatt fra ca. 1997. Skiftet glass i vinder i ca. 2015.

To vinduer i loft fra ca. 2017.

Stort vindu i kjøkken/stue med malt trevindu med 2-lags glass. Karm antatt fra ca.1997. Glass fra ca. 2015.

Værslitt karm, begynnende råteskade i karm Malt teak entredør med glassfelt. Antatt fra ca. 1997. Malt teak tett dør i vaskerom, antatt fra ca. 1997

Terrassedør med lav brystning og glassfelt fra ca. 2017.

Stor terrasse mellom garasje og bolig. Fundamentert direkte med klosser/blokker direkte på steinfylling. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/levegge i tre. Tett levegge med stående panel og takstein på topp. Med dør og vindu i alu. med glass.

Stor overbygget terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/vegg i tre. Sperrekonstruksjon i overbygg. Innfelt belysning i himling.

Trapper fra terrasser. Tretrapper med rekkverk i tre. Horisontale bord i rekkverk.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:  
Gulv: Flis, laminat og belegg.  
Vegger: Tapet, trepanel og MDF smartpanel.  
Himlinger: Malt trepanel, MDF smarttak og himlingsplater.

Normal bruksslitasje.  
Nåværende eier har malt vegger og tak i stue/kjøkken og lite soverom siste år.

Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom 1.- og loftetasje. Bjelkelag fra byggeår. Rettet opp i 2017 med nye overflater. Trebjelkelag over krypkjeller i 1.etg. Bjelkelag antatt fra 1927 og 1997.

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

Boligen har enkeltløpet mursteinspipe og vedovn i kjøkken 1.etg. Feieluke plassert i kjøkken. Pipe antatt fra byggeår. Ukjent alder på vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fra byggeår og 1997 ved tilbygg av boligen. Boligen har rett lakkert tretrapp. Manglende håndløper på vegg.

3-speil formpressede hvit dører. Dørblader skiftet i senere år.

Bemerkes en dør i loft som tar noe i karm avhengig av vær/luftfuktighet. Ingen umiddelbar kostnad. Info iht. tidligere salgsoppgave.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Om mulig anbefales det og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 4- 5mm fall fra flis ved terskel til sluk. Det er dog ca. 6cm oppbrett på membran mot flislagt terskel iht. tidligere salgsoppgave.

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse, iht. tidligere salgsoppgave. Synlig klemt mansjett/membran i sluk. Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg. Gulvstående wc og dusjkabinett.

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusjkabinett fra vindfang.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med panelovn. Fall mot sluk er målt til 5mm fra dør til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vegghengt utslagsvask i stål og enkel benkeplate over vaskemaskin. Det er kun naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone beliggende mot yttervegger i rommet. Rommet har plater med malt tapet på vegger. Det ble ikke observert avvik på vegger.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Flis på vegg over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Er lagt opp nye rør- i rør vannrør til bad.(2015) Samlestokk plassert i kjøkkenskap. Det er avløpsrør av plast. Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringssskap med automatsikringer plassert i vindfang. El-anlegg, antatt, fra ca. 1997 ved renovering av boligen.

Røykvarslere i 1.etg og i 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2016

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Boligen er bygget på fjell. Antatt drenering for avledning av vann fra terreng rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring. Synlig grunnmurplast på mur der hvor fjell ikke er synlig.

Grunnmur/ringmur oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Stripefundament av betong under lettklinkerblokker satt direkte på fjell. Forstøtningsmur på baksida av boligen er av betongstein.

Skrånende tomt med plen og noe synlig fjell. Noe skrånende tomt ved en side av garasje, for øvrig flat tomt rundt garasje. Iht. NVE.no er det ikke flomfare på eiendommen. Det var dog flom over eiendommen og garasje ble fylt med vann høst 2023.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) slamavskiller, minirensanlegg med overløp til grøft. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger



## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 350 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Foreligger tegninger av dagens bolig. Dog kun 1.etg. Tegninger fremvist ikke stemplet av teknisk etat.

Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bolig/bruk. Iht. tegninger skulle det vært påbygget større 2.etg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

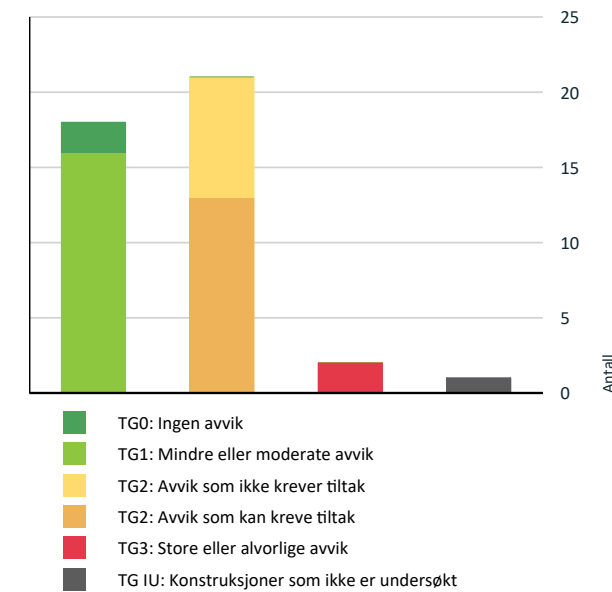
### Garasje

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

Tegninger stemmer med dagens bruk, med unntak av bod i garasje som ikke er avdelt/laget.

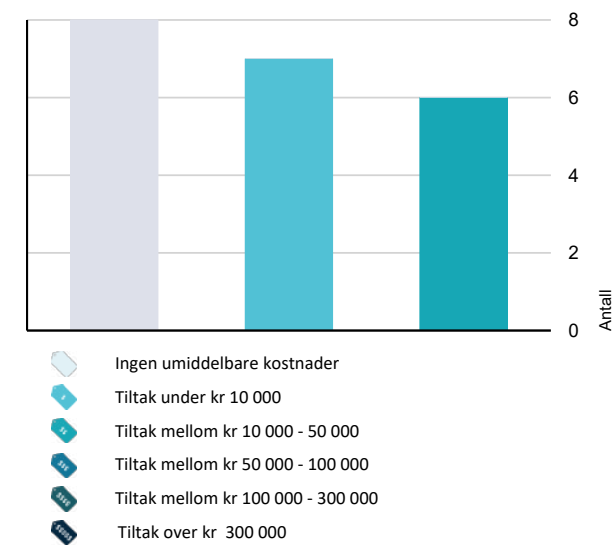
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiersvesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Stort vindu kjøkken [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse/trapp [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG

Byggeår  
1927

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygget
2015	Modernisering	Renovert bad.
2019	Modernisering	Skiftet glass i fleste vinduer. Ny terrassedør i 2015
2019	Modernisering	Rettet opp bjelkelag i loft og lagt nytt gulv. Nye plater på vegger, panel i tak og skiftet vinduer.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Normal værslitasje på takteking med hensyn til alder.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i sort stål utførelse.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del med, antatt, tømmer/plank konstruksjon. tilbyggede deler har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med stående bordkledning. Kledning fra ca. 1997 iht. eier.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende lusing mellom underliggere på kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtak med loftsrom, antatt fra 1927. Tilbygget begge sider med sperrekonstruksjon/pult-tak fra ca. 1997.

#### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Karmen antatt fra ca. 1997. Skiftet glass i vinduer i ca. 2015.

To vinduer i loft fra ca. 2017.

#### ! TG 2 Stort vindu kjøkken

Malte trevindu med 2-lags glass. Karm antatt fra ca.1997. Glass fra ca. 2015.

Værslitt karm, begynnende råteskade i karm

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Værslitt karm. Begynnende råteskade i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes utskiftning av vindu/karm her

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### ! TG 1 Dører

Malt teak entredør med glassfelt. Antatt fra ca. 1997. Malt teak tett dør i vaskerom, antatt fra ca. 1997

Terrassedør med lav brystning og glassfelt fra ca. 2017. Info iht. tidligere salgsrapport.

#### ! TG 2 Terrasse/trapp



## Tilstandsrapport

Stor overbygget terrasse ved entre. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/vegg i tre. Sperrerkonstruksjon i overbygg. Innfelt belysning i himling.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav, samt for store åpninger i horisontale bord i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger bør endres for å tilfredsstille byggeårets/dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Store åpninger i rekkverk

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse mellom garasje og bolig. Fundamentert direkte med klosser/blokker direkte på steinfylling. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk/levegge i tre. Tett levegge med stående panel og takstein på topp. Med dør og vindu i alu. med glass.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

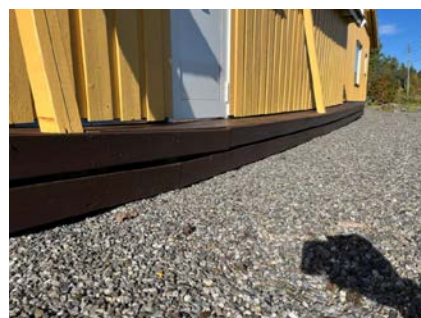
Rekkverk er for lavt iht. dagens regler.

Synlige/merkable skjevheter i terrassegulv/konstruksjon og levegge.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes oppretting av terrasse/levegge.



Skjevheter i terrasse/levegge.

### TG 2 Utvendige trapper

Trapper fra terrasser. Tretrapper med rekkverk i tre. Horisontale bord i rekkverk.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

For stor avstand mellom horisontale bord i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk, åpninger i rekkverk bør gjøres mindre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og MDF smartpanel.

Himlinger: Malt trepanel, MDF smarttak og himlingsplater.

Normal bruksslitasje.

Nåværende eier har malt vegger og tak i stue/kjøkken og lite soverom siste år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fliser i vindfang og stue er lagt på tregulv. Det er usikkerhet rundt hvor godt fliser/underlag er for flisgulv. Noe "bom" løse fliser i vindfang. Lammatgulv i soverom og kjøkken 1.etg. med noe "topping" i skjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

"Bom" i fliser kan være grunnet lagt på tregulv/bjelkelag.

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom 1.- og loftetasje. Bjelkelag fra byggeår. Rettet opp i 2017 med nye overflater. Trebjelkelag over krypkjeller i 1.etg. Bjelkelag antatt fra 1927 og 1997.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevheter i kjøkkengulv mot pipe. ca. 10mm planavik på ca. 2m avstand. Det ble målt ca. 18mm planavik gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har enkeltløpet mursteinspipe og vedovn i kjøkken 1.etg. Feieluke plassert i kjøkken. Pipe antatt fra byggeår. Ukjent alder på vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fra byggeår og 1997 ved tilbygg av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller under eldste del av boligen og under vaskerom og soverom med manglende tilgang. Kun del under vindfang, bad og stue med tilgang.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det anbefales opprettelse av inspeksjonsmuligheter til alle kryprom. Og nærmere inspeksjon av disse, da dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har rett lakkert tretrapp. Manglende håndløper på vegg.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Innvendige dører

3-speil formpressede hvit dører. Dørblader skiftet i senere år. Bemerkes en dør i loft som tar noe i karm avhengig av vær/luftfuktighet. Ingen umiddelbar kostnad. Info iht. tidligere salgsoppgave.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Om mulig anbefales det og fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Det ble målt kun 4-5mm fall fra flis ved terskel til sluk. Det er dog ca. 6cm oppbrett på membran mot flislagt terskel iht. tidligere salgsopp-gave.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket. Dusjkabinett i rommet må opprettholdes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse, iht. tidligere salgsopp-gave. Synlig klemt mansjett/membran i sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg. Gulvstående wc og dusjkabinett

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusjkabinett fra vindfang.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredje i kraft.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er kun malt tapet i våtsone på vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved endret bruk og høyere fuktbelastning bør overflater vegger behandles med mer fuktbestandige materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Oppvarming med panelovn. Fall mot sluk er målt til 5mm fra dør til sluk.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Tilnærmet flatt gulv i rommet. Belegg er ikke ført opp på vegger/terskler. Dette kan medføre at vann vil trekke ned i bjelkelag ved eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tettesjikt opp mot vegger i rommet. Det anbefales utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Belegg er ikke ført opp på vegger/terskler i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tettesjikt må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Belegg ikke ført opp på vegg.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vegghengt utslagsvask i stål og enkel benkeplate over vaskemaskin.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1.ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner beliggende mot yttervegger i rommet. Rommet har plater med malt tapet på vegger. Det ble ikke observert avvik på vegger.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:  
Folierte skrog med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Plass til komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Flis på vegg over benk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten svelleskade i benkeplate ved komfyr.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard. Kjøkken fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Er lagt opp nye rør- i rør vannrør til bad.(2015) Samlestokk plassert i kjøkkenskap.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Vannrør har passert med enn halvparten av brukstiden. Det er ikke sikker avrenning til sluk ved samlestokker, da disse er plassert i kjøkkenskap.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ifm. oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av resterende rør.

Det anbefales montering av vannstoppsystem ved samlestokk for rør- i rør i benkeskap på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1997 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

## TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.  
El-anlegg, antatt, fra ca. 1997 ved renovering av boligen.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1997**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Iht. tidligere salgsoppgave foreligger det ikke samsvarserklæring på el-anlegg i bad.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Skiftet kontakter og deksler til sort i 2023. Montert noen flere lamper inne og ute.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll. Gjennomgang av anlegg med DLE**

### Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El-kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler i 1.etg og i 2.etg. Ett 6kg brannslukningsapparat fra 2016

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen er bygget på fjell. Antatt drenering for avledning av vann fra terreng rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

Synlig grunnmurplast på mur der hvor fjell ikke er synlig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Stripefundament av betong under lettklinkerblokker satt direkte på fjell.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på bakside av boligen er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk/sikring

## TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt med plen og noe synlig fjell. Noe skrånende tomt ved en side av garasje, for øvrig flat tomt rundt garasje.  
Iht. NVE.no er det ikke flomfare på eiendommen. Det var dog flom over eiendommen og garasje ble fylt med vann høst 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iht. NVE.no er det ikke flomfare på eiendommen. Det var dog flom over eiendommen og garasje ble fylt med vann høst 2023

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) slamavskiller, minirenseanlegg med overløp til grøft.  
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling/lagring

#### Byggeår

2004

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak-konstruksjon i tre med loftsbrom. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. 2 leddporter i metall med motor. Sidedør/entredør med slett innside, sporfrest utside. Tett dør. Vinduer i trerammer med isolerglassruter. Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen. Innvendig er vegger kledd med malte sponplater. Himling med gipsplater.

Teknisk rom med biovac- anlegg med fliser på gulv og malte murvegger. Rom beliggende 4 trappetrinn ned fra garasje gulv. Loft i garasje er påbegynt isolert. Sponplategulv er lagt. Bemerk noe skjevheter i gulv på loft. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av dette. Vinduer i loft med værslitasje. Ett vindu går ikke og lukke igjen.

Garasje er pusset opp innvendig i 2024 etter flomskade høst 2023.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m<sup>2</sup>/102 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Bad, Stue, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Vaskerom, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 98 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 350 000

#### Konklusjon markedsverdi

3 350 000

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fetveien 2180 ,1910 ENEBAKKNESET 137 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	16-06-2024	3 590 000	3 700 000		3 700 000	27 007
2 Fetveien 2557 ,1910 ENEBAKKNESET 111 m <sup>2</sup> 1904 2 sov	19-05-2022	2 500 000	2 650 000		2 650 000	23 874
3 Fetveien 2264 ,1910 ENEBAKKNESET 163 m <sup>2</sup> 1945 3 sov	17-11-2021	3 950 000	3 850 000		3 850 000	23 620
4 Bølertjernveien 58 ,1910 ENEBAKKNESET 169 m <sup>2</sup> 1949 3 sov	03-03-2024	3 550 000	3 550 000		3 550 000	21 006

### 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.



## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	17 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	6 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 800 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

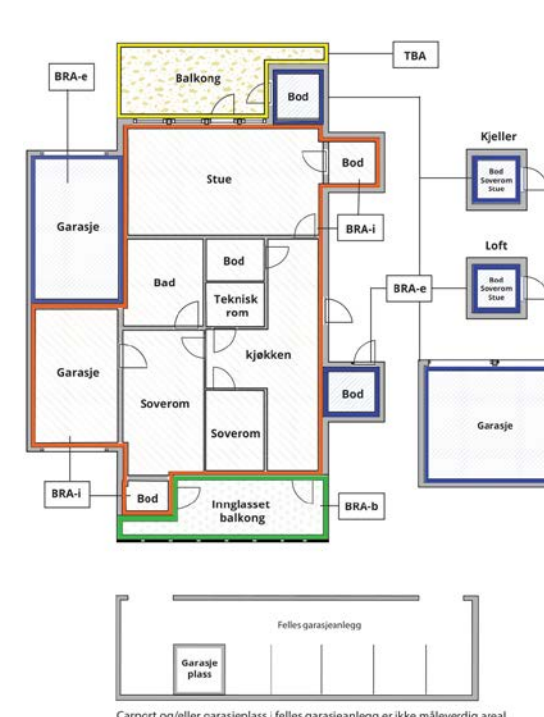
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	75			75	99		75
Loft	27			27		4	31
<b>SUM</b>	<b>102</b>				<b>99</b>	<b>4</b>	<b>106</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Bad , Stue , Stue/kjøkken , Soverom , Vaskerom		
Loft	Trapperom , Soverom , Soverom 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Foreligger tegninger av dagens bolig. Dog kun 1.etg. Tegninger fremvist ikke stemplet av teknisk etat. Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bolig/bruk. Iht. tegninger skulle det vært påbygget større 2.etg. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		63		63	

Loft		35		35
<b>SUM</b>		<b>98</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>			

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Teknisk rom	
Loft		Uinnredet loft	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med dagens bruk, med unntak av bod i garasje som ikke er avdelt/laget.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasje renovert innvendig i 1.etg etter flomskade høst 2023. Forsikrings sak.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	102	0
Garasje	0	98

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	479	57		0	253.7 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Lybekkveien 15

### Hjemmelshaver

Magnussen Svein Arne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	490	13		0	892.3 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Lybekkveien 15

### Hjemmelshaver

Magnussen Svein Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i Lybekkveien 15, på Enebakkneset i Lillestrøm kommune. Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og jord/skogbruksseiendommer.

På Enebakkneset er det automatisk bensinstasjon. Det er ca. 13 km til Dalen skole i Gan som har fra 1. til 7 trinn, samt SFO. Like ved skolen er det også svømmehall og fotballbaner. I Gan er det også matbutikk og automatisk bensinstasjon.

Det er ca. 18km til Fetsund som er nærmeste større tettsted med et utvalg av butikker og service tilbud. Ungdomsskole på Fetsund, og videregående skoler i Lillestrøm/Skedsmo. Det er ca. 25 km til Lillestrøm som er kommunesenter med et godt utvalg butikker og service tilbud.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng. Oppkjørte skiløyper på vinteren. Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen. Det er ca. 25 km til Lillestrøm Ca. 46 km til Oslo. Ca. 57 km til Oslo lufthavn Gardermoen.

### Adkomstvei

Kommunal adkomstvei. Vei må derimot vedlikeholdes av oppsittere langs veien. Kostnader for vei fordeles mellom oppsittere.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, Biovac anlegg, plassert i teknisk rom i garasje. Overløp til grøft e.l.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1145 m<sup>2</sup> iht. Eiendomsverdi.no  
Eiendommen består av 2 stk. gårds og bruksnummer:  
490/13 på ca. 892m<sup>2</sup> Og 479/57 på ca. 254m<sup>2</sup>  
Det er tinglyst bruksrett på deler av gårdsplass på side av garasje, da denne del av gårdsplass ligger på naboeiendom.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Hekk mot nabo og inngjerdet tomt. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst bruksrett på deler av gårdsplass på side av garasje, da denne del av gårdsplass ligger på naboeiendom. Det må påregnes noe kostnader for veivedlikehold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2022



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eier	26.09.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalg rapport	27.09.2024	Datert 30.06.2022	Gjennomgått	25	Nei
Eiendomsverdi.no	26.09.2024	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
3D planskisser	27.09.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Tegninger	27.09.2024	Plan, snitt og fasader på bolig og garasje.	Gjennomgått	6	Nei
Tinglyst bruksrett	27.09.2024	På bruk av gårdsplass/adkomstvei til boligen.	Gjennomgått	2	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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/FA8744>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240205	
Selger 1 navn	
Svein Arne Magnussen	
Gateadresse	
Lybekkveien 15	
Poststed	Postnr
ENEBAKKNESET	1910
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SAM

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

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



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

## E-Signing validated

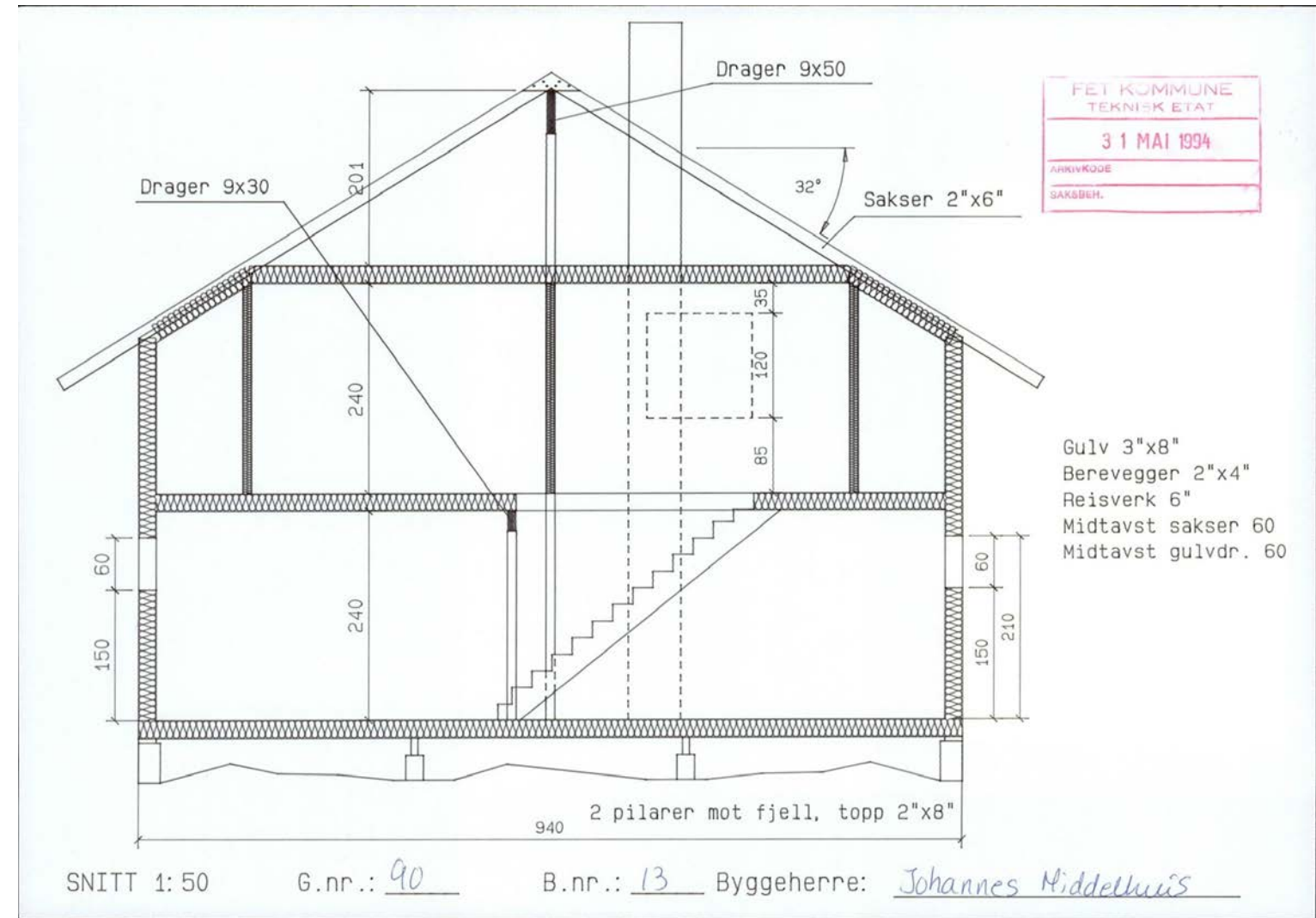
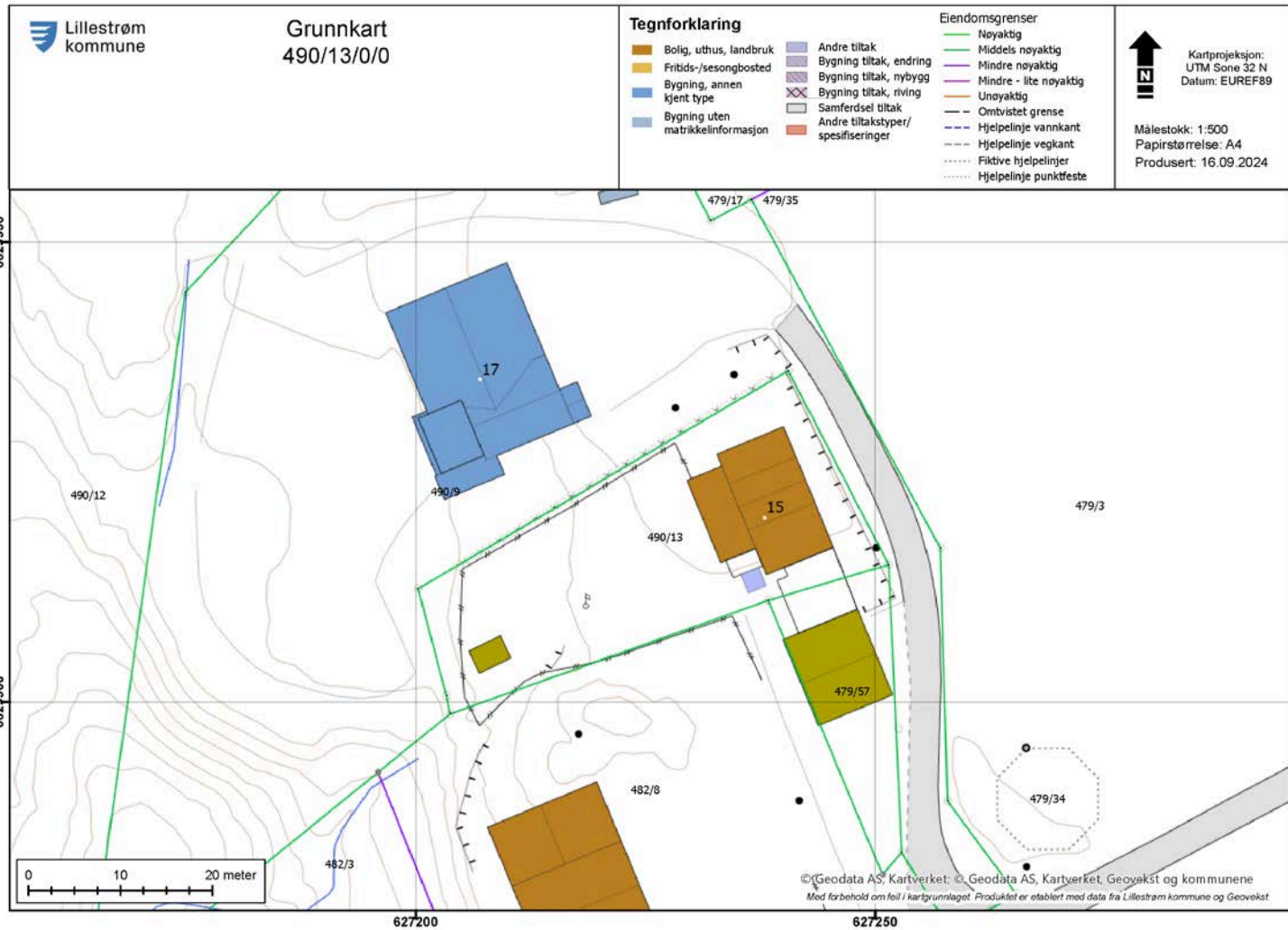
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Magnussen	ffa79b0137481a8b1c0216b6 10862ecde2831e8d	27.09.2024 07:46:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

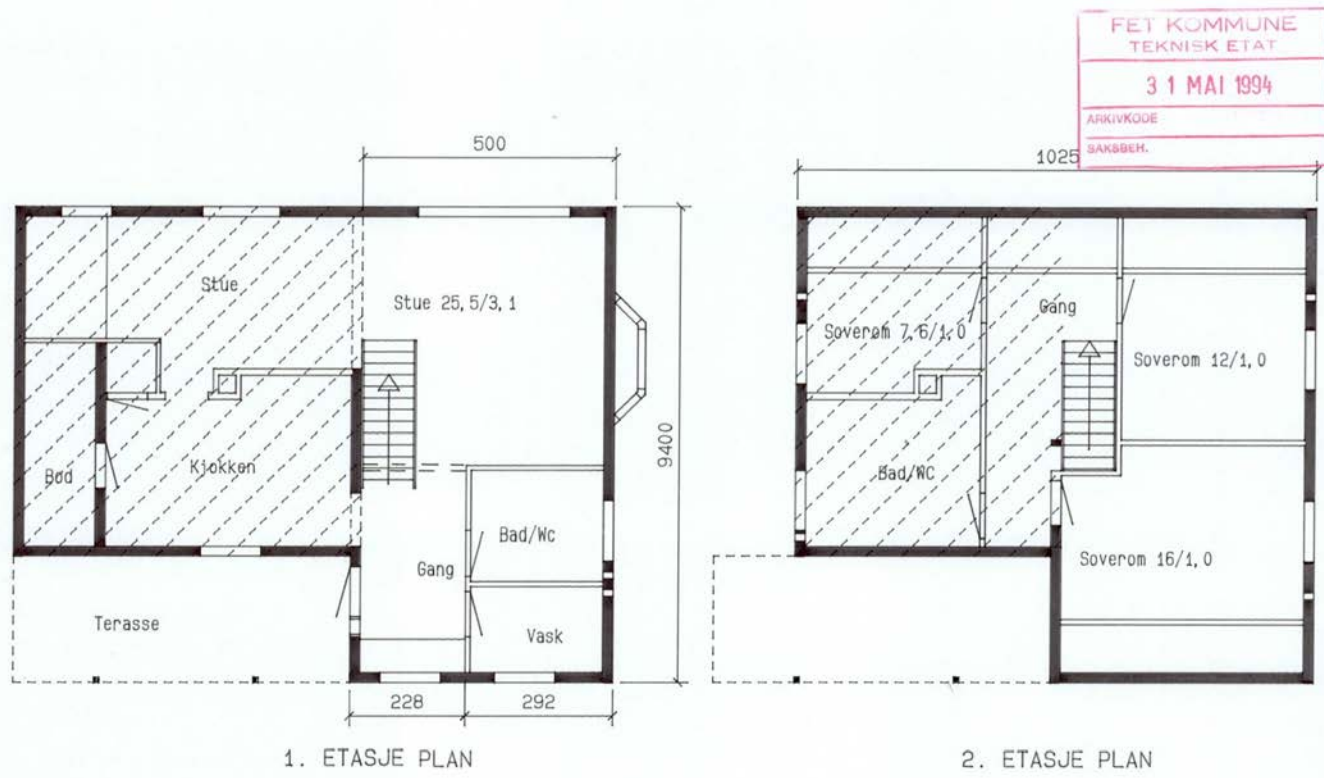
Document reference: 1107240205

Document reference: 1107240205

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







1. ETASJE PLAN

2. ETASJE PLAN

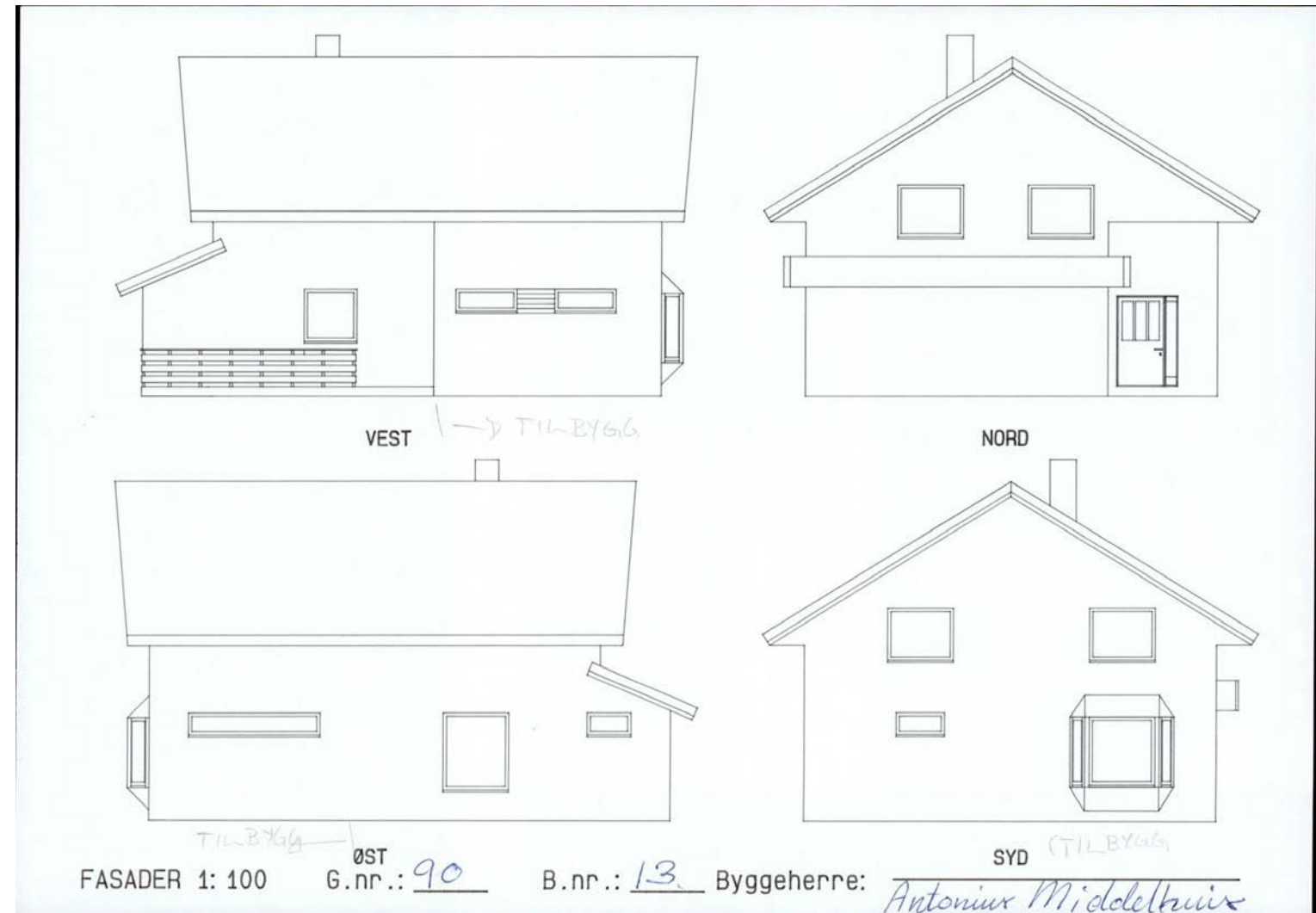
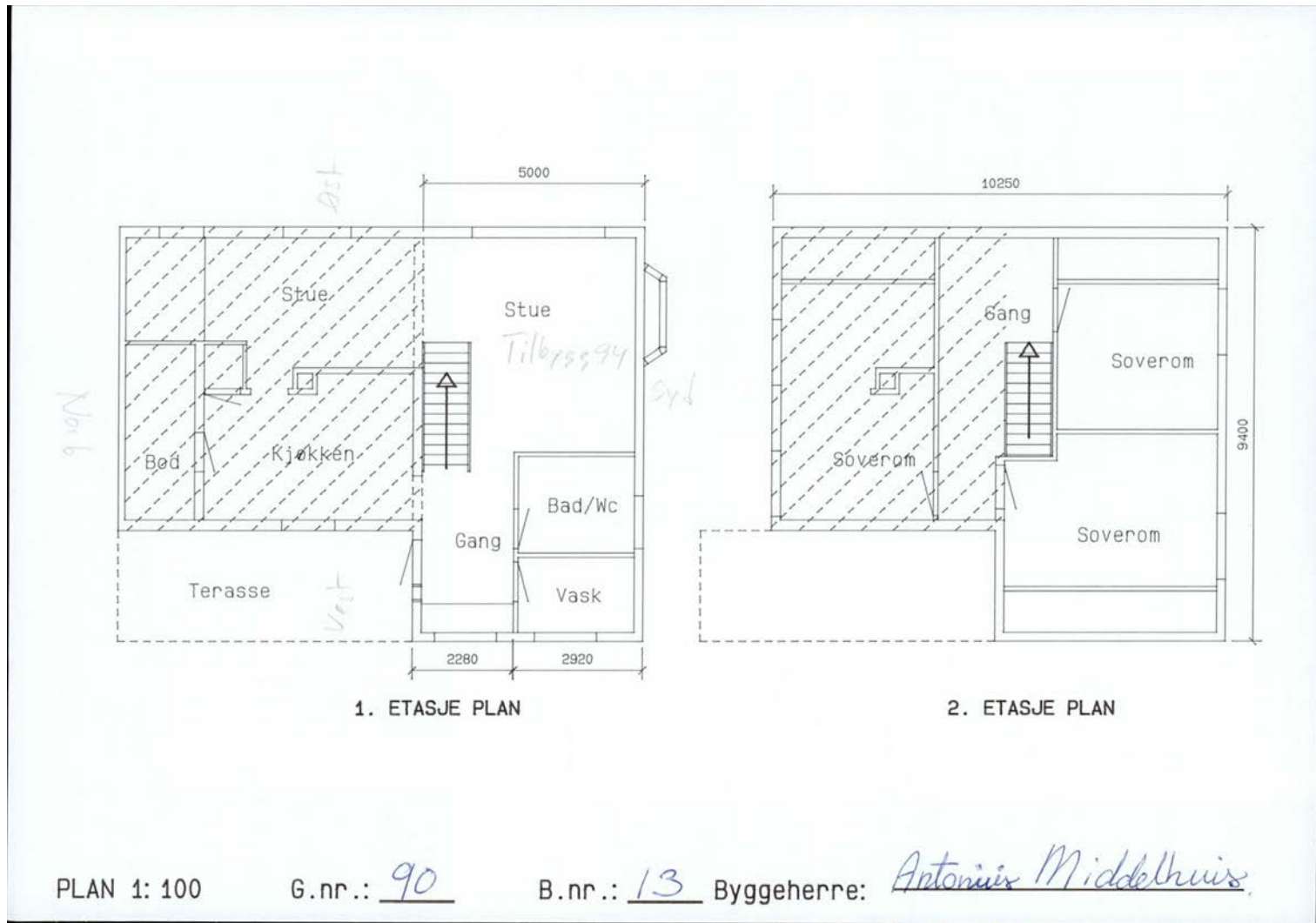
PLAN 1: 100 G.nr.: 90 B.nr.: 13 Byggeherre: Johannes Middelhuus



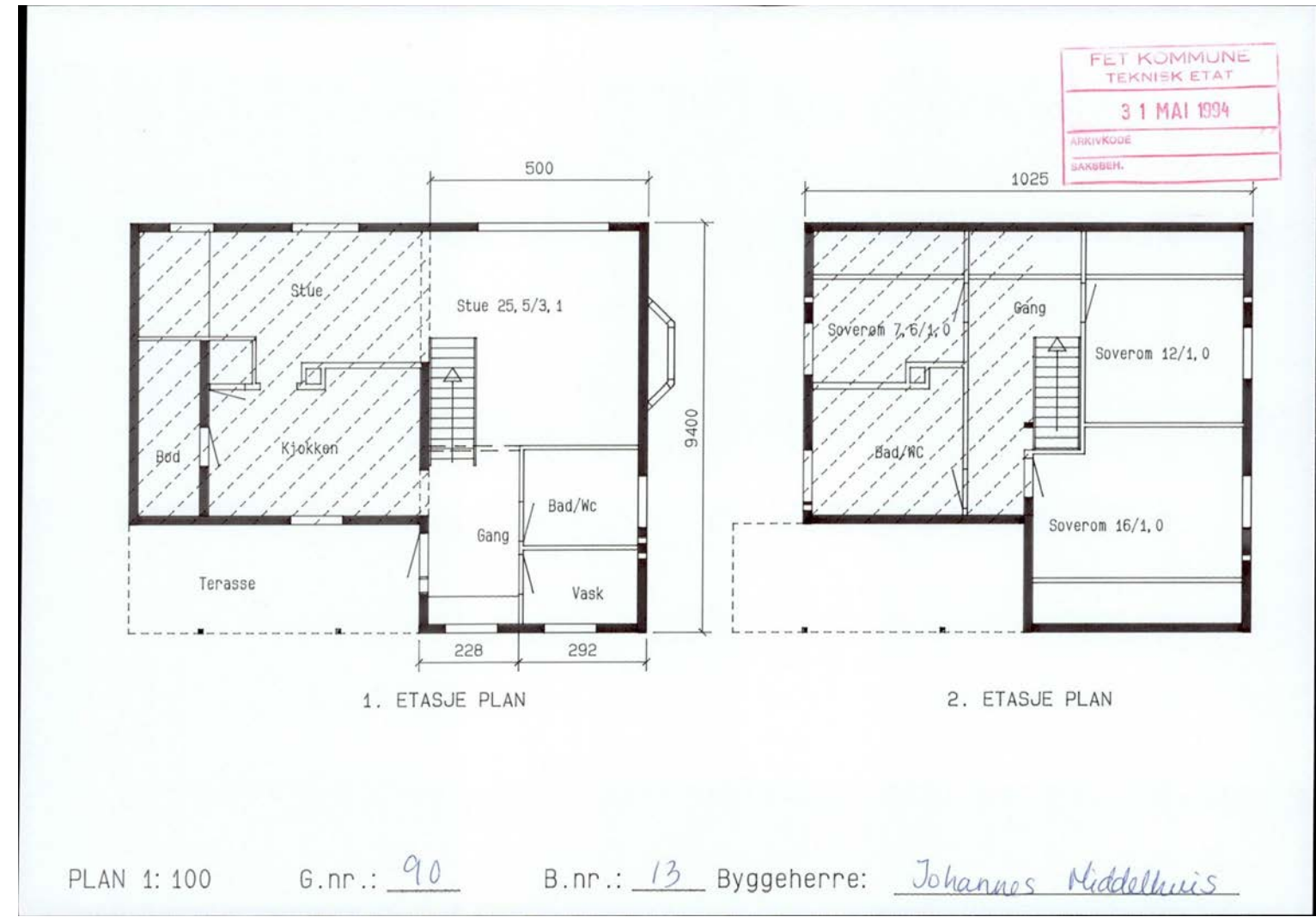
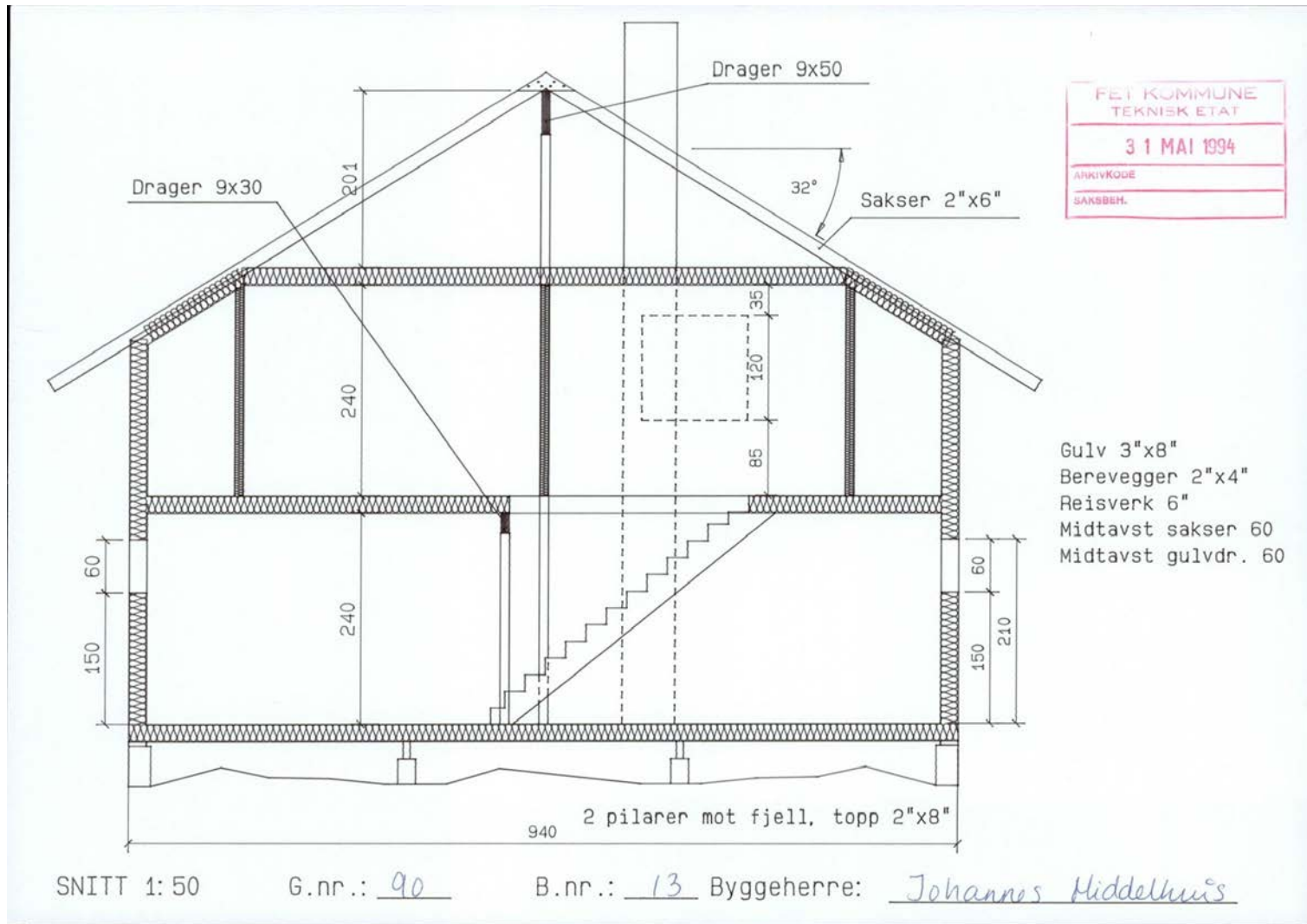
ØST

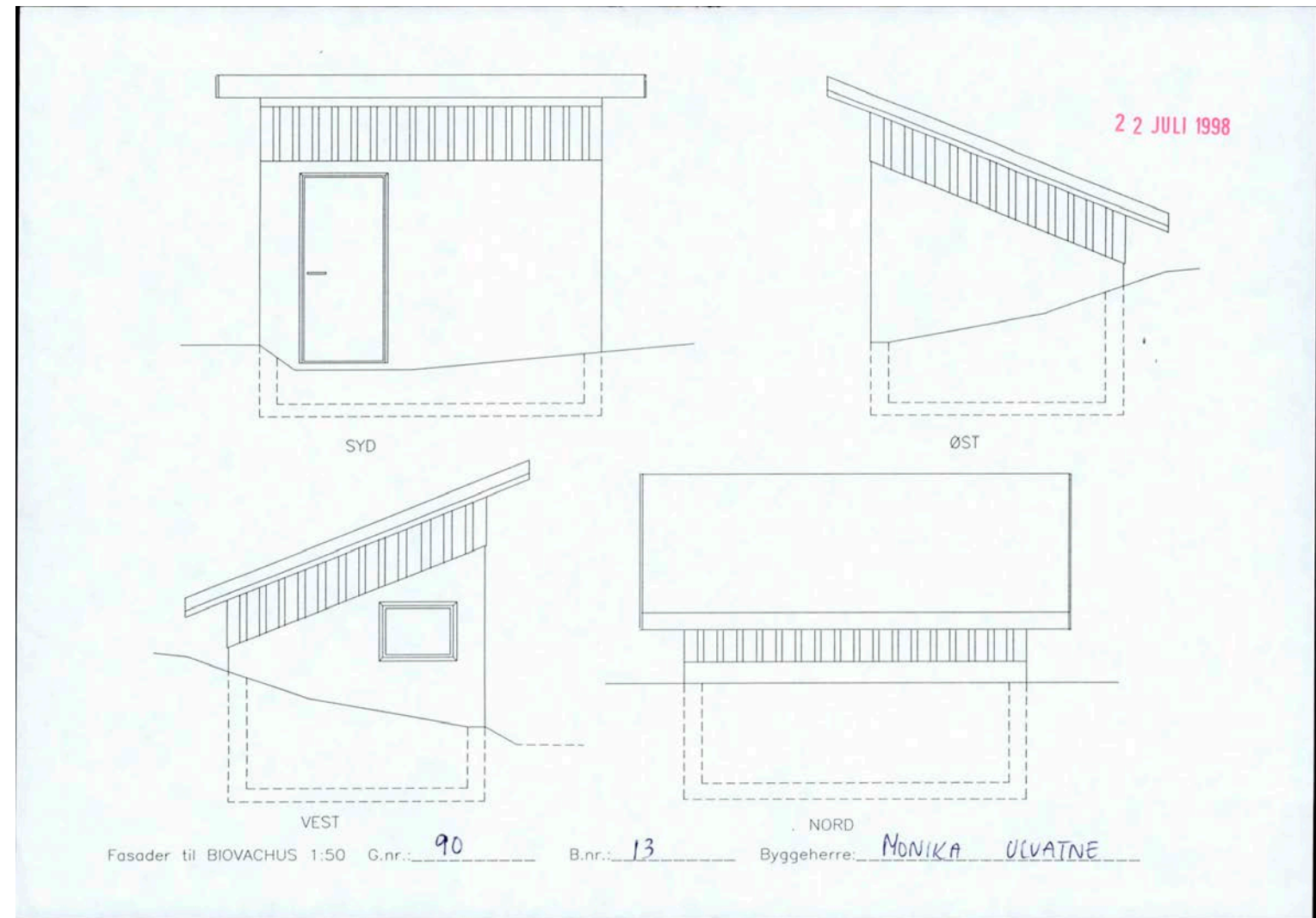
SYD

FASADER 1: 100 G.nr.: 90 B.nr.: 13 Byggeherre: Johannes Middelhuus



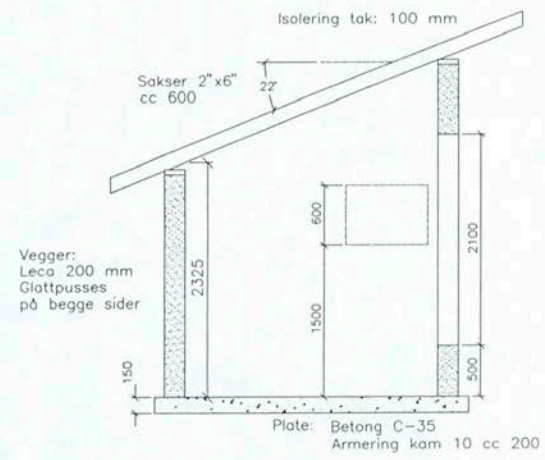




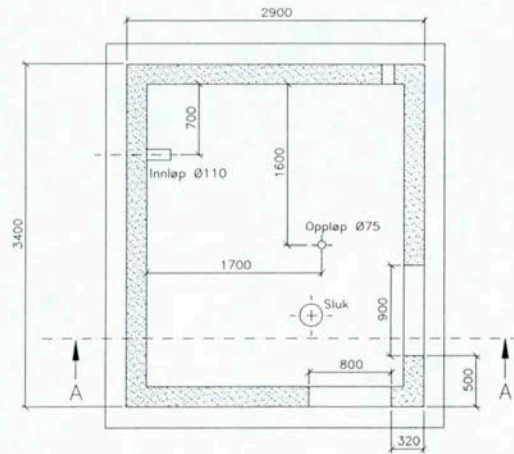




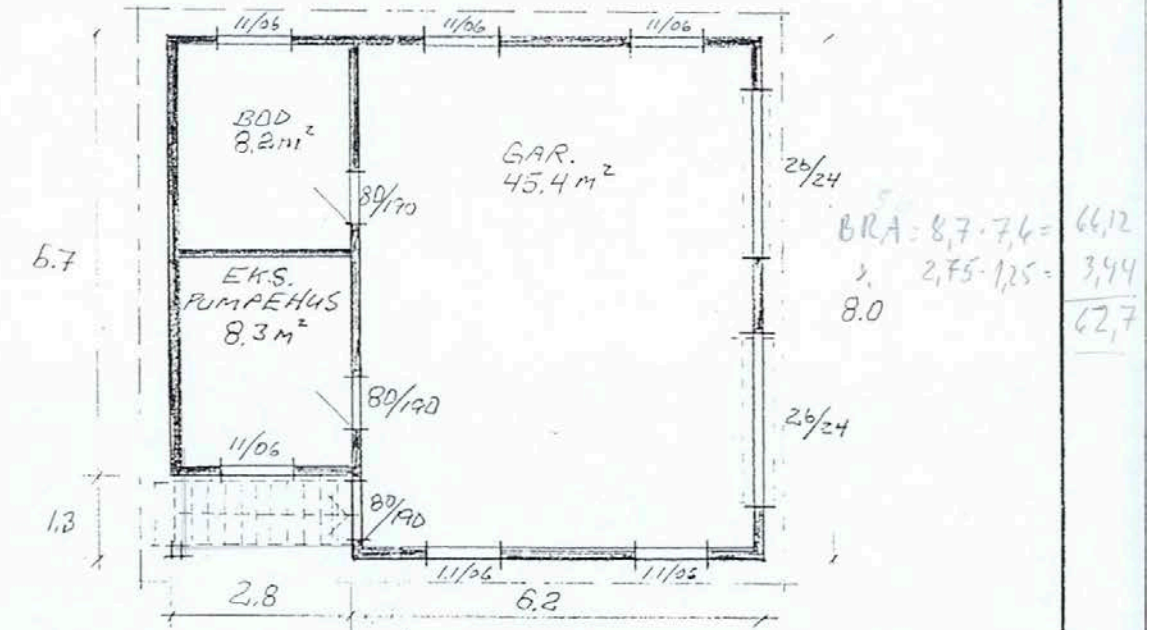
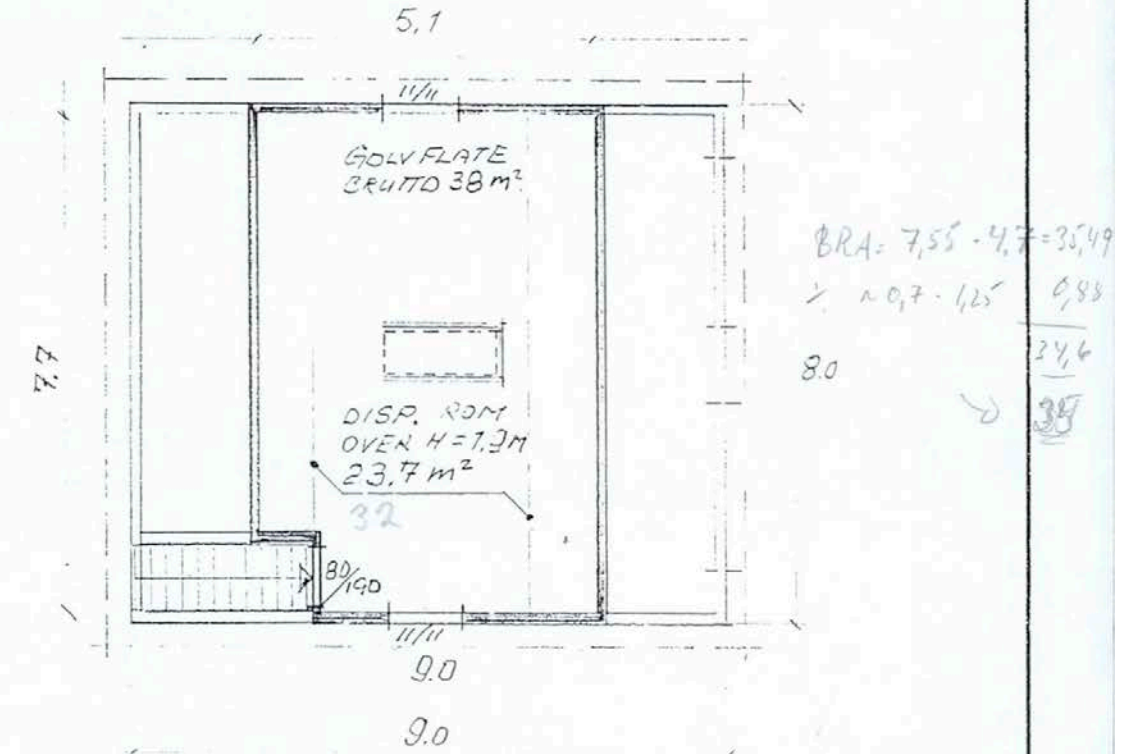
22 JULI 1998



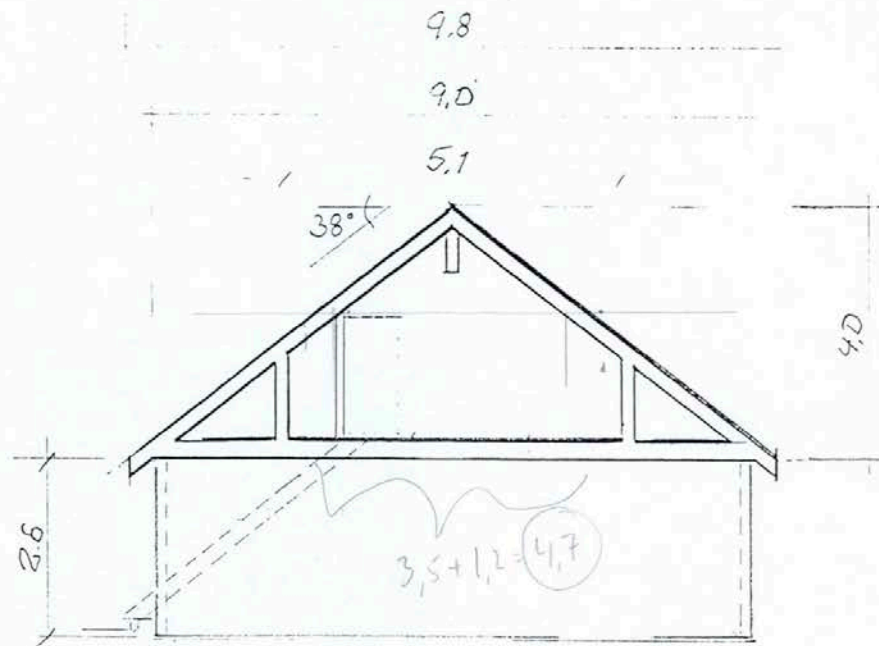
Snitt A A



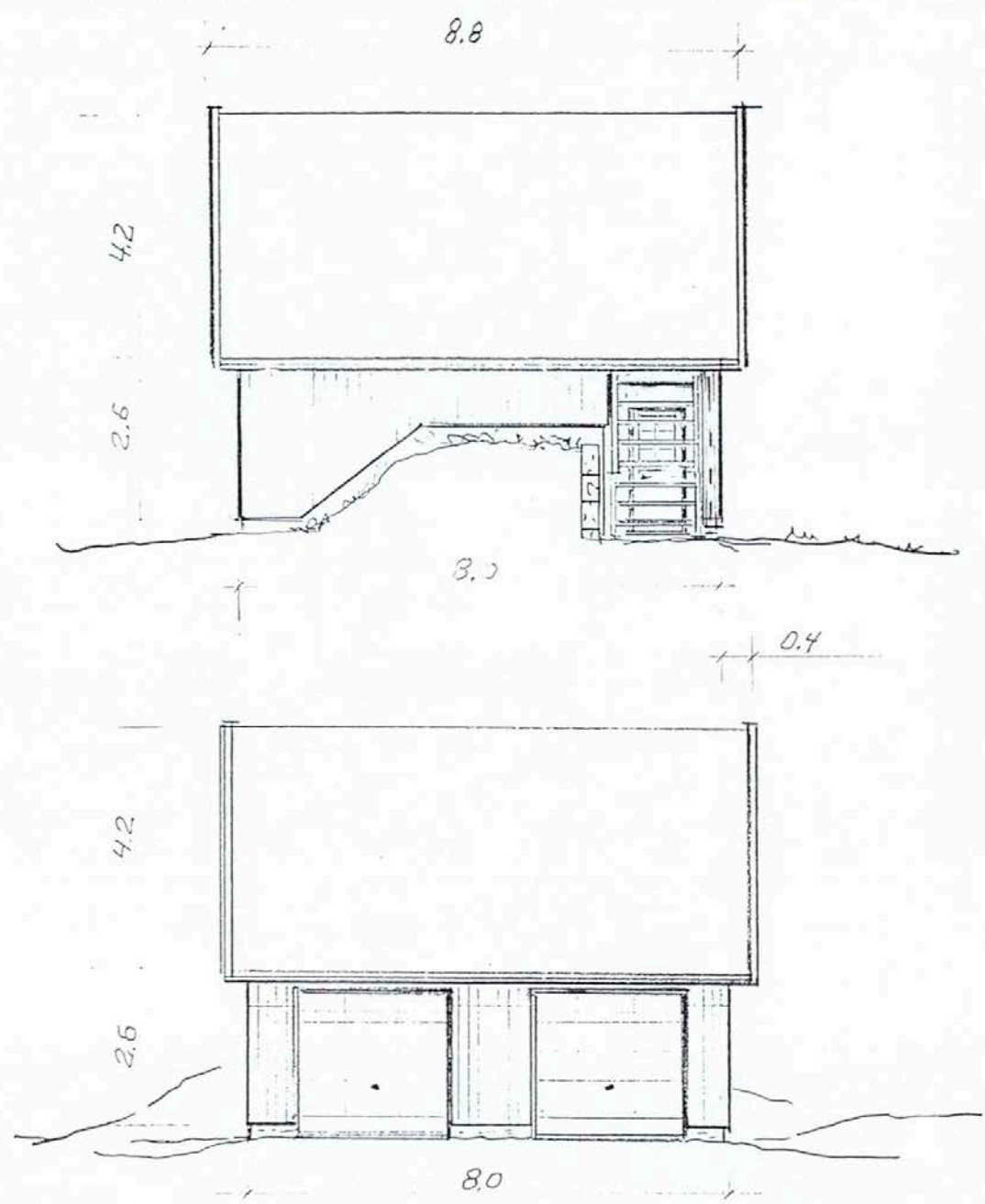
Plan og snitt til BIOVACHUS 1:50 G.nr.: 90 B.nr.: 13 Byggherre: MONIKA ULVATNE



Dato	04.02.04	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	BRUTTO GRUNNFLAT 1 ETG. 63.3 m²
REL.				1:100	
TOM MIDDELHUIS LYBEKKVEIEN 15 1910 ENEBAKKNESSET					Erstatning for: Erstattet av:
					PLANTEGN. GAR.
Henvisning:		Beregning:			

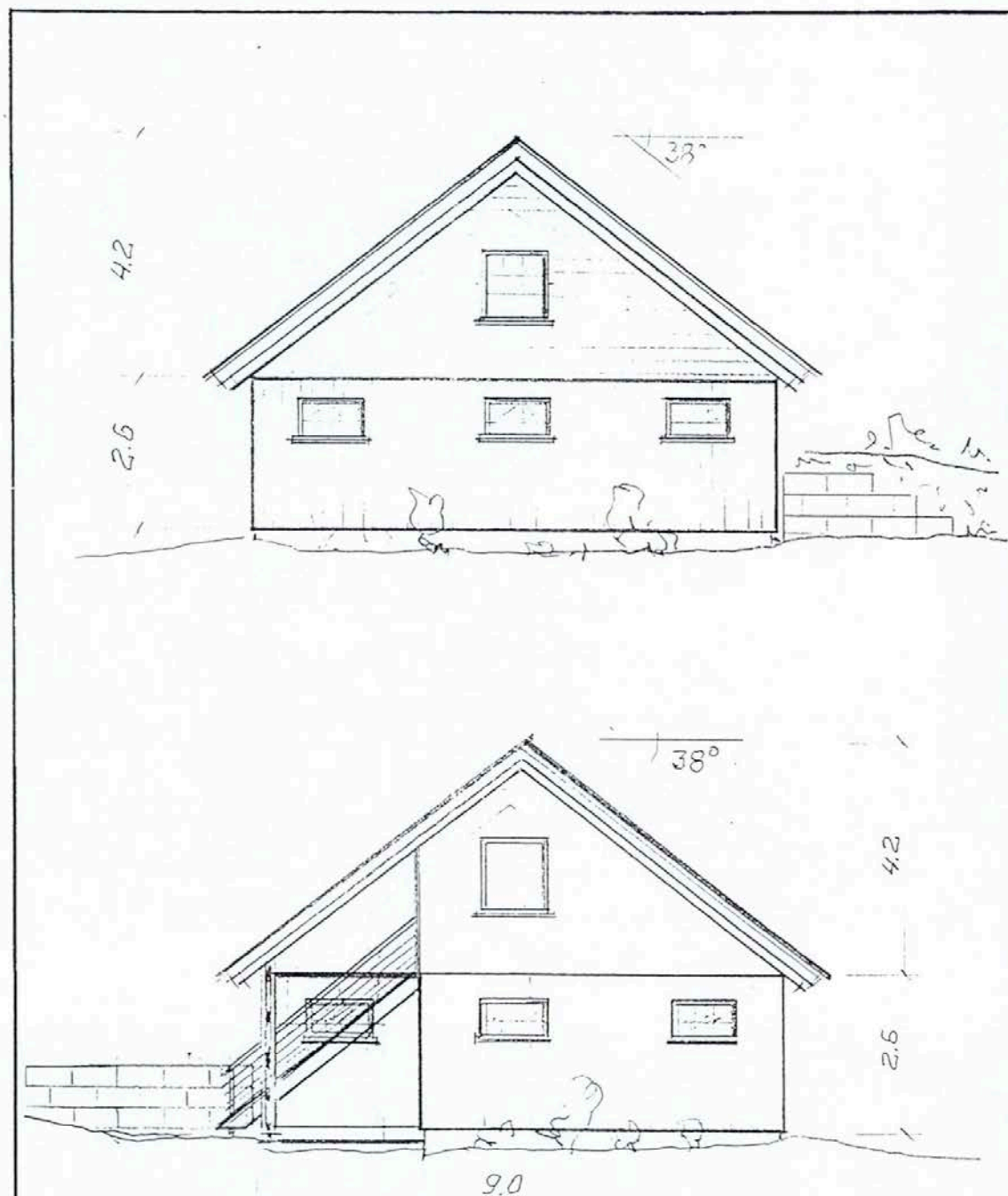


Dato 04.02.04	Konstr./Tegnet D.B.	Godkjent	Målestokk 1:100	
TOM MIDDELHUIS LYBEKKVEIEN 15 1910 ENEBARKNESSET			Erstatning for: SNITT GAR	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		



Dato 04.02.04	Konstr./Tegnet D.B.	Godkjent	Målestokk 1:100	
TOM MIDDELHUIS LYBEKKVEIEN 15 1910 ENEBARKNESSET			Erstatning for: FASADE GAR.	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		





Dato 04.02.04	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	
TOM MIDDELHUIS LYBEKKVEIEN 15 1910 ENEBARKKJESSET			Eretatning for: FASADE GAR.	Eretattet av:
Henvisning:		Beregning:		



# Aurskog SPAREBANK



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

Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik





# 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**



# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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 forbehold. 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Lybekkveien 15  
1910 ENEBAKKNESET

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 930 29 613  
**E-post:** kenneth.sverre@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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre