

An aerial photograph of a property. On the right is a large, two-story house with light-colored vertical siding and a dark roof. It has a large wooden deck on the upper level with a railing, and a red car is parked underneath. To the left of the house is a detached garage with similar siding and a dark roof. A gravel driveway runs between the house and the garage. In the background, a river flows through a dense forest of trees with autumn foliage. A wooden ramp or bridge structure is visible in the river. The word 'aktiv.' is written in white in the top right corner.

aktiv.

Enebakkveien 44B, 1825 TOMTER

**Innholdsrik og spennende
eiendom beliggende inntil elv
med stor tomt.
Oppgraderingsbehov**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Simen Brenna

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 82/112 kvm
Tomtstr.: 2050.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 459, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1004250008

Velkommen...

Velkommen til Enebakkveien 44 B, en enebolig over tre plan med behov for modernisering, perfekt for deg som ønsker å skape ditt drømmehjem. Eiendommen ligger på en stor tomt på 2 mål, med flotte uteplasser og en koselig elv som nærmeste nabo. Her får du en idyllisk beliggenhet kun 5 minutter med bil fra Tomter sentrum.

Boligen har god plass og mange muligheter, mens uteområdet byr på hage, uteplasser og et romslig anneks som kan brukes som gjestehus eller hobbyrom. I tillegg har eiendommen en dobbel garasje med god lagringsplass.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en stor tomt, naturskjønn beliggenhet og et hjem du kan forme selv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	91
Nabolagsprofil	96
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 30 m² Teknisk rom, gang, bad, soverom

1. etasje

BRA-i: 49 m² Kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad

2. etasje

BRA-i: 33 m² Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, kott

TBA fordelt på etasje

Underetasje

44 m² Markterrasse bak garasjen

1. etasje

52 m² Veranda

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 117 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke tilfredsstillende rømningsvei eller tilstrekkelig dagslysflate i henhold til gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det lav takhøyde, målt til ca. 2,08 meter, noe som er under minimumskravet for oppholdsrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2050.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av dels flatt og dels skrånende terreng. Tomtearealet rundt bygningen er opparbeidet med gruset flater, steinlagte områder, plen, hekk og diverse beplantning.

Beliggenhet

Enebakkveien 44 B har en idyllisk beliggenhet med tomten som grenser direkte ned mot elven – et naturskjønt og rolig område som gir en sjelden kombinasjon av privatliv og kun 3,5 km til sentrum. Fra eiendommen er det kort biltur til Tomter sentrum med dagligvarebutikker, caféer, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Togforbindelsen fra Tomter stasjon gir enkel adkomst både mot Ski og videre inn til Oslo.

For barnefamilier er det kort vei til barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt idrettsanlegg og fritidstilbud i nærmiljøet. Området byr også på flotte turmuligheter i skog og mark, samtidig som nærheten til elven gir ekstra rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer praktisk hverdag med vakre, grønne omgivelser – perfekt for både familier og pendlere.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Det er en bro over eleven til eiendommen. Denne broen har, ifølge selger, et akseltrykk på ca. 3 tonn, men er av eldre årgang.

Oppgradering bør vurderes.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i området.

Symrelunden barnehage (1-5 år) 5 min med bil

Knoll og Tott barnehage (0-5 år) 6 min med bil

Brødholt FUS barnehage (1-5 år) 6 min med bil

Skolekrets

Boligen sogner til Tomter barneskole og på ungdomstrinnet til Knapstad barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport via buss linje 408 og 410. Få min. gange til bussholdeplass. 5 min. med bil til Tomter stasjon hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 35 min.

Bygningssakkyndig

Amir Hassanzadeh

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1937 og tilbygg i 1984.

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk med utvendig fasadekledning av stående trekledning.

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret.

Vinduer har rammer og karmen av tre, av forskjellig alder og type.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Innhold

Enebakkveien 44 B – En sjelden mulighet for deg som drømmer om å skape ditt eget drømmehjem

Velkommen til Enebakkveien 44 B, en spennende enebolig over tre plan med et stort potensial! Denne eiendommen ligger på en idyllisk tomt på hele 2 mål, omkranset av vakker natur og med en sjarmerende elv som nær nabo. Her kan du virkelig nyte livet i fredelige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til alle nødvendige fasiliteter – kun 5 minutter med bil fra Tomter sentrum.

Boligen:

Eneboligen strekker seg over tre plan. Boligen har behov for modernisering, noe som gir deg en unik anledning til å forme boligen akkurat slik du ønsker. Her kan du skape ditt eget uttrykk og tilpasse hver kvadratmeter til din smak og behov. Med riktig oppussing kan denne eiendommen bli en moderne perle, perfekt tilpasset din livsstil.

Uteområde:

Tomten er et av høydepunktene ved denne eiendommen. Den store tomten på 2 mål gir deg mange muligheter, enten du ønsker en stor hage, lekeplass for barna, et drivhus, eller kanskje en liten kjøkkenhage. Eiendommen har også flere fine uteplasser

hvor du kan nyte lange sommerdager og lune kvelder. Enten du vil grille med venner eller nyte morgenkaffen til lyden av den koselige elven, er dette stedet for deg.

Ekstra fasiliteter:

På eiendommen finner du også et romslig anneks – perfekt som hobbyrom eller hjemmekontor. I tillegg har eiendommen en dobbel garasje som gir deg god plass til parkering og oppbevaring.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en romslig bolig med mange muligheter, en stor tomt og en flott beliggenhet. Enebakkveien 44 B er klar for å bli ditt nye hjem – og vi gleder oss til å vise deg alt denne eiendommen har å by på. Velkommen til visning!

Standard

Enebolig over 3 etasjer:

1 etasje:

Entre med hengeplass.

Bad:

Badet i 1. etasje er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett og toalett

Vaskerom: Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulvet og vegger. Det er opplegg for vaskemaskin

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten på kjøkkenet. kjøkkenventilator med kullfilter.

Spisestue/Stue:

Romslig spisestue og stue med utgang til stor terrasse.

2. etg:

3 soverom og gang i boligen 2. etg.

Underetasje:

Bad:

Badet i kjeller er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Disponibelt rom, ikke godkjent for varig opphold.

Følgende TG2 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

1. Taktekking. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er observert mosevekst på taksteinene, samt enkelte knekte takstein. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

2. Nedløp og beslag. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert. Alder og eksponering for vær og vind gjør at teglsteinens tilstand på pipe bør vurderes nærmere. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av takflaten, spesielt over inngangspartier og oppholdsarealer, for å ivareta sikkerheten. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering og eventuelt utskifte eller vedlikeholde takrenner, nedløp og beslag for å sikre fortsatt funksjon. Det anbefales å gjennomføre en visuell inspeksjon og eventuell tilstandsvurdering av pipen, inkludert kontroll av fuger og innvendig tetthet.

3. Veggkonstruksjon. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

4. Kneloft. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Undertaket er misfarget. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke

utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Andre tiltak: Påvist muggsopp i undertaket antas å ha sammenheng med mangelfull lufting, som har ført til kondensering og mulig ising. Eventuelle lekkasjer i dampspærresjiktet bør lokaliseres og utbedres. Videre bør det iverksettes tiltak mot skadedyr, eventuelt med bistand fra fagkyndige. Tilstand kan medføre helsemessige utfordringer, strukturelle skader og redusert levetid for bygningsdelene. Aktivitet fra skadedyr kan føre til ytterligere ødeleggelse av konstruksjonene og økte vedlikeholdskostnader

5. Vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

6. Nyere vinduer. Det er avvik: Det er registrert avflasset maling og sprekker i vindusforingene på kjøkkenet. Konsekvens/tiltak. Tiltak: Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og hindre videre skadeutvikling anbefales det at vindusforingene repareres, vedlikeholdes eller skiftes ut.

7. Dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

INNSENDIG

8. Etasjeskille/gulv mot grunn. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

9. Radon. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger

10. Rom under terreng. Vurdering av avvik: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

11. Innvendige dører. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

12. Bad kjeller. Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er påvist fuktsperre i konstruksjonen mot våtrommet. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

13. Kjøkken. Overflater og innredning. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Andre tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

14. Kjøkken. Avtrekk. Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/

tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

15. Vannledninger. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

16. Avløpsrør. Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anlegget bør sjekkes av fagperson.

17. Ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

18. Varmtvannstank. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TOMTEFOEHOLD

19. Grunnmur og fundamenter. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater. Tiltak: Selv om det per i dag ikke foreligger behov for umiddelbare tiltak, bør påviste sprekker i grunnmuren overvåkes regelmessig for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Det kan være aktuelt å tette sprekkeene for å forhindre vanninntrengning, som over tid kan føre til frostskafer og ytterligere skade på konstruksjonen.

20. Terrengforhold. Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Følgende TG3 er gjengitt fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Andre tiltak: For å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Værutsatte overflater bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling for å forlenge

materialenes levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

2. Overflater. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er avvik: Det har vært vannlekkasje i kjelleren i 2024 fra varmtvannstanken, og det er registrert fuktskader i vegger og gulv. Konstruksjonene er ikke demontert, og det er derfor ikke gjennomført tilstandsvurdering av skjulte skader etter lekkasjen. Det er påvist muggsopp i området, noe som kan ha negativ innvirkning på inneklima og bygningsmaterialer. Videre er det registrert aktivitet fra skadedyr, herunder mus under trapp i 1. etasje samt i kneloft. Dette kan medføre lukt, gnagerskader og ytterligere forringelse av konstruksjoner. Det er også påvist sprekte fliser under vedovn i 1. etasje, noe som kan påvirke både estetikk og sikkerhet ved bruk av ildstedet. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Tiltak: Tiltak bør iverksettes for å ivareta bygningens tekniske tilstand, sikkerhet og inneklima. Dette omfatter fagmessig kontroll og eventuell åpning av konstruksjoner for å avdekke og utbedre fuktskader, sanering av muggsopp og forbedring av ventilasjon ved behov. Det bør også gjennomføres skadedyrbekjempelse og tetting av mulige inngangspunkter, samt utskifting av skadede fliser under vedovn for å sikre trygg bruk. Kostnadsestimatet er utarbeidet basert på synlige forhold ved befaring. Skjulte skader i konstruksjonen er ikke medregnet, og det må påregnes avvik dersom slike skader avdekkes. For å kunne vurdere omfanget av eventuelle skjulte skader, må konstruksjoner åpnes og undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. Pipe og ildsted. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

4. Vaskerom 1 etasje. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

5. Bad 1 etasje. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

6. Bad kjeller. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

7. Elektrisk anlegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og avvik i enkelte koblinger anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

8. Fuktsikring og drenering. Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Tilkomstforhold, grunnforhold og eventuelle tilleggstiltak er ikke inkludert i det anslåtte kostnadsestimatet. For å få et mer presist overslag anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører etter befaring på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

9. Forstøtningsmurer. 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: Under 10 000

Kjeller:

Betongplattning under veranda på ca. 41 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra kjeller og gårdsplass.

1. etasje:

Veranda på ca. 44 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Terrasse med takoverbygg ved entrè på ca. 8 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra entrè. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer.

Markterrasse bak garasjen på ca. 52 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNVENDIG

Kjeller:

Gulv: Laminat. Fliser i gang og bad

Vegger: MDF-plater og malte plater. Fliser i bad og delvis gang

Himling: MDF-plater

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

2024: Modernisering. Det er montert ny vartvannstank. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

2023: Modernisering. Det er etablert ny utvendig bakkekran for vanntilførsel. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

2014: Modernisering. Det er foretatt utskifting av vinduer i kjøkken, bad og bod. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

2013 Modernisering. Det er etablert ny terrasse. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

2012: Modernisering. Det er montert nye fronter på kjøkkenet, samt lagt nytt laminatgulv. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

2012: Modernisering Utvendige avløpsledninger er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

2010: Modernisering Sikringsskapet er oppgradert med automatiske sikringer. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

2010: Modernisering Det er gjennomført utgraving av kjeller. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

2007: Modernisering Montering av Klagester minirensseanlegg. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier

1984: Tilbygg Tilbygget omfatter bad, vaskerom og gang i 1. etasje, samt gang og bad i kjelleretasjen. Takstmann har ikke informasjon om arbeidene er utført av faglært personell. Overflatene ble oppusset i 2008. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje.

Oppvarming: Vedovn, Elektriske varmekabler

Annet: varmtvannsbereder og sikringsskap

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn i stue

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 7 349

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognosen for kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år er på kr. 7 349,-. Dette inkluderer: Brannforebyggende avgift 495,-, Minirensseanlegg 1-4 m3 1 940,-, Kontroll og tilsynsgebyr, avløpsanlegg 716,-, renovasjon grunnbeløp pr. boenhet 3 393,- og renovasjonsbeholder 140L restavfall 1 648,-
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 er satsen redusert til 15%. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

Feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Info eiendomsskatt

Det foreligger ikke eiendomsskatt på boliger i Indre Østfold Kommune pt.

Formuesverdi primær

Kr 597 996

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 391 982

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Pris for vannavgift for 2025:

Vannabonnement pr. boenhet kr. 2 256,25 inkl. mva

A konto vann pr. m3 kr. 29,90 inkl. mva.

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 459, bruksnummer 12 i Indre Østfold kommune.

Offentligrettslig pålegg

Oppryddningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12. mars 2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Oppryddningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om oppryddningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Eiendommer med godkjente avløpsløsninger kan bli påvirket av oppryddningsarbeidet. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

For mer informasjon se kommunens hjemmeside.

Webadresse/Lenke til planen på nett:

<https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/459/12:

05.08.1970 - Dokumentnr: 3188 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:21

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:24

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:459 Bnr:25

Med flere bestemmelser

18.09.1934 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:459 Bnr:4

20.09.1941 - Dokumentnr: 301746 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:459 Bnr:13

11.02.1992 - Dokumentnr: 959 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0123 Gnr:59 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1264984 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0123 Gnr:59 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 114839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:459 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for garasje og tilbygg til bolig.

I følge Indre Østfold Kommune vil manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig, ikke få betydning for ny eier.

Boligen har endret planløsning igjennom årene som ikke er i samsvar med byggetegninger.

Videre er kjelleren ombygd uten søknad til kommunen. Kjøper er gjøres kjent med disse forholdene og konsekvens kan være tilbakestilling eller at man må søke kommunen om godkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.08.1984.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat stikkvei fra offentlig vei.

Vann: Privat stikkledning til offentlig anlegg

Avløp: Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Eiendommen er oppført med et minirensanlegg. Minirensanlegg (som overholder gjeldende renskrav) er en godkjent avløpsløsning. En årlig tømning av minirensanlegget faktureres av kommunen (gjelder ikke tørrslamanlegg). Dersom det viser seg nødvendig for å sikre best mulig drift av anlegget, kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse- nåværende. Området er uregulert.

Kommuneplaner:

Id 3014202101- Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.02.2024

Kommuneplaner under arbeid:

Id 3014202101- Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Eiendommen ligger i et område med faresone for flomfare.

I 1970 ble det gitt en tillatelse om kjøring over eiendommen til 6 innenfor liggende tomter.

Dette gjelder for bnr. 5, 21, 22, 23, 24 og 25.

Etter det kjenner til er det kun bnr. 5 som er bebyggt.

Kjøper bes om å undersøke ytterligere.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

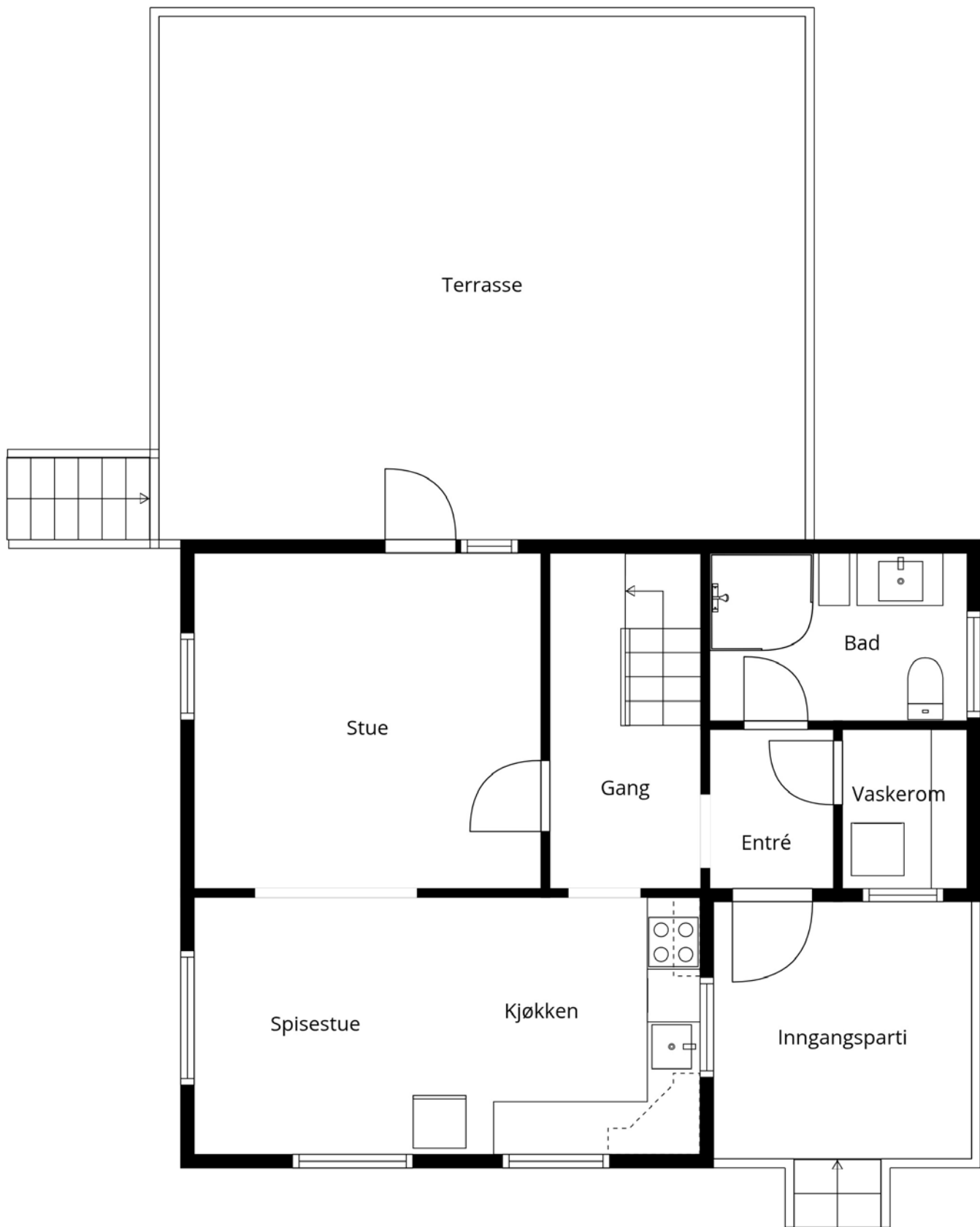
Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

Salgsoppgavedato

30.09.2025





Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

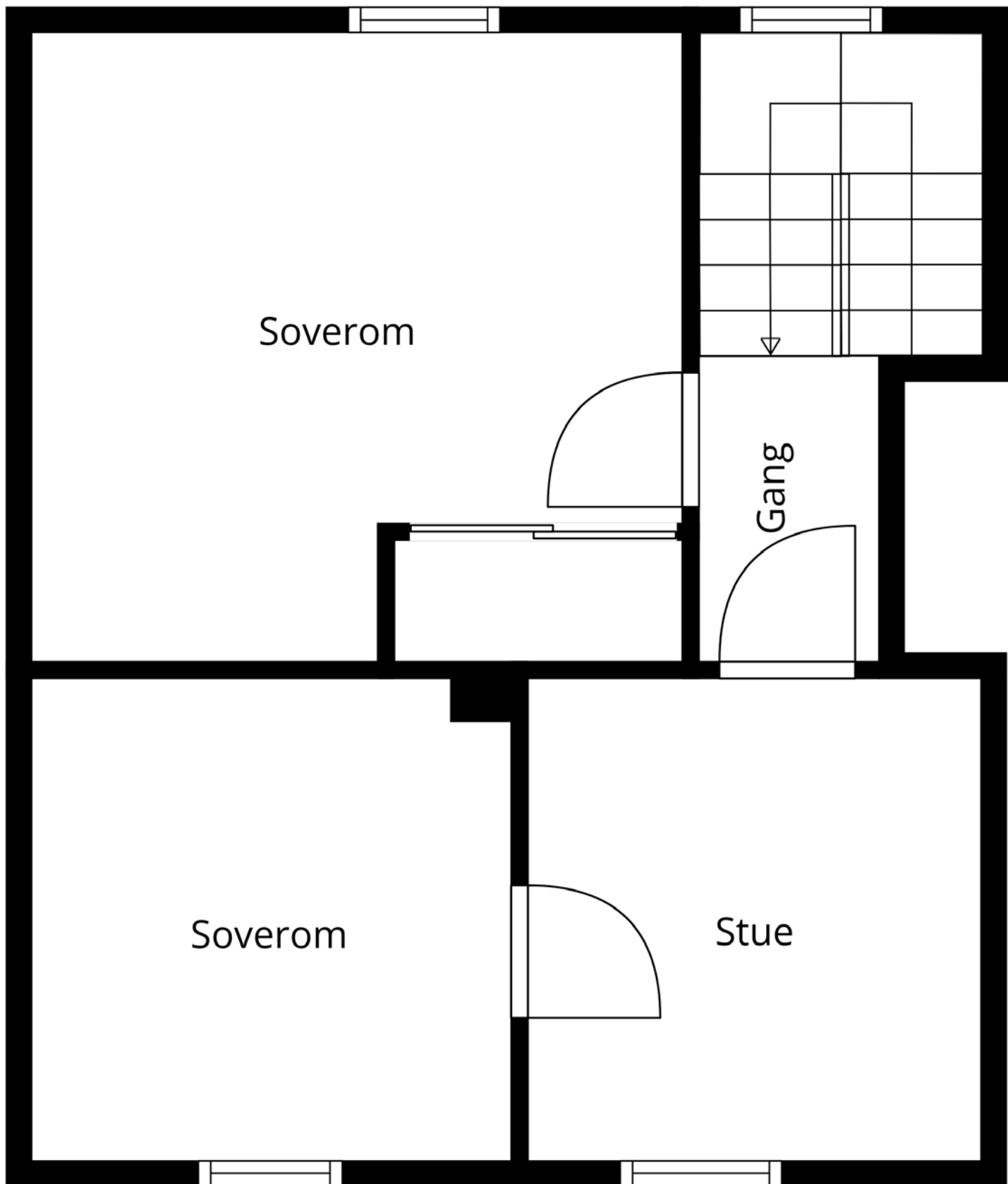




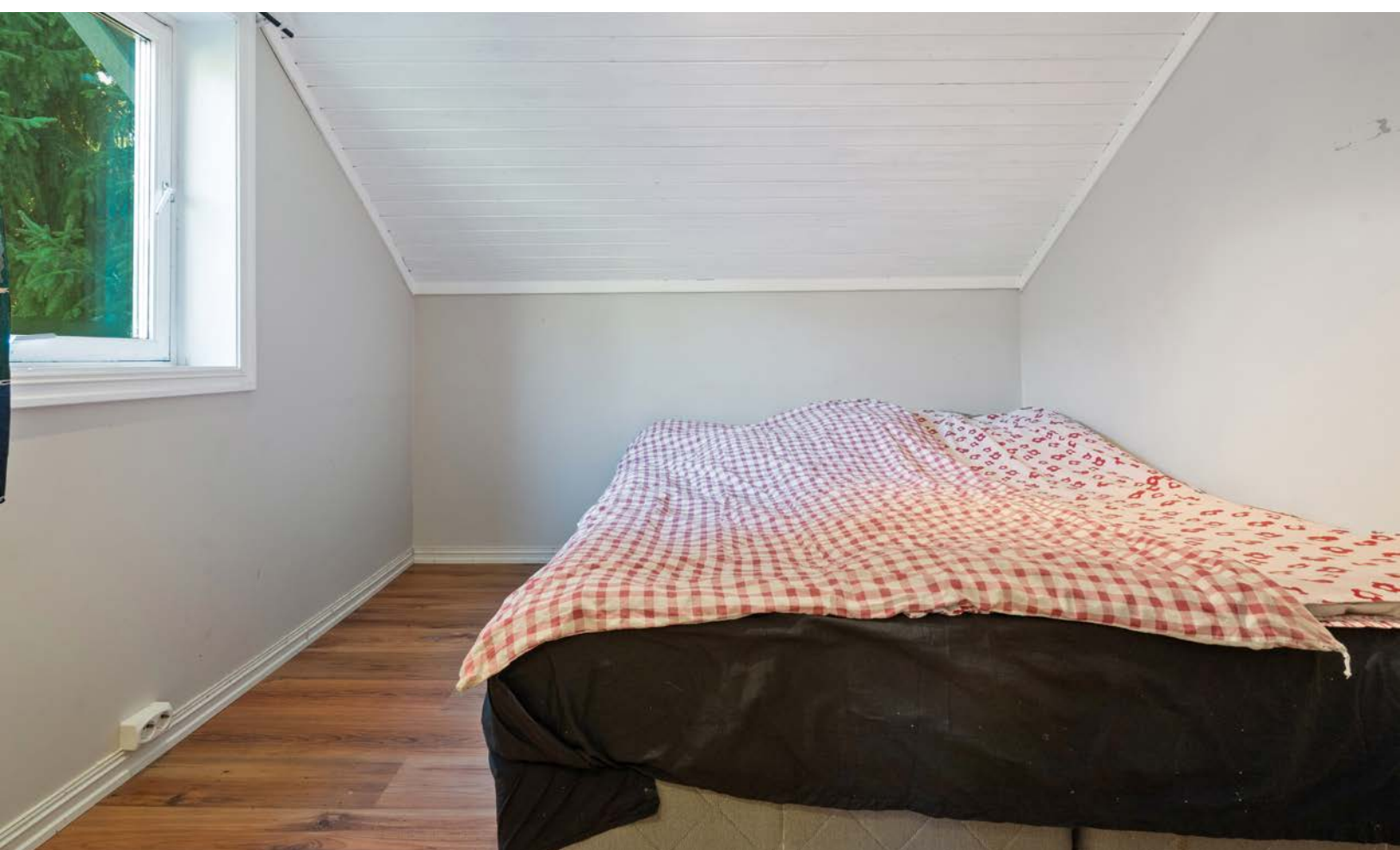




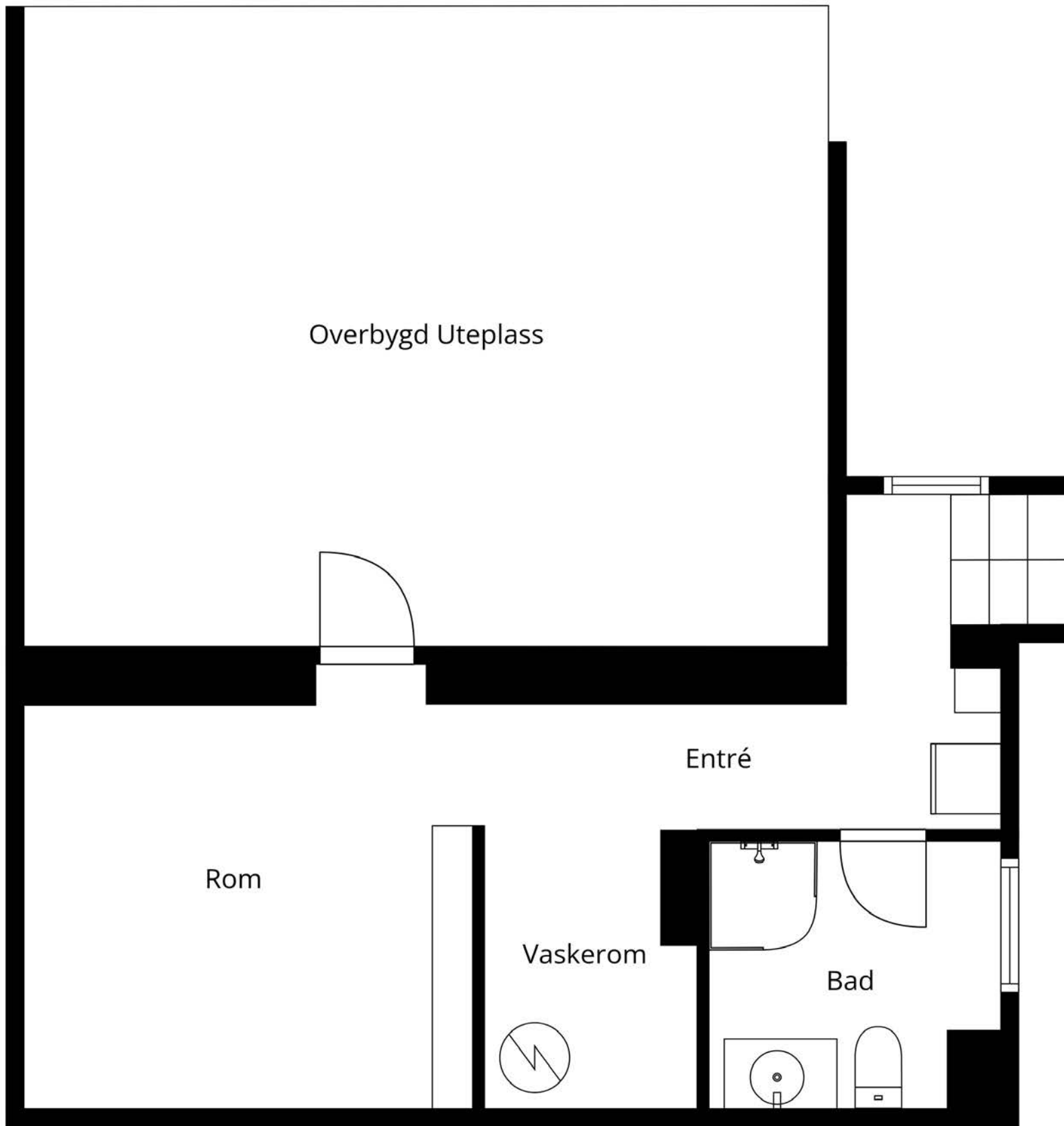




Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.







Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



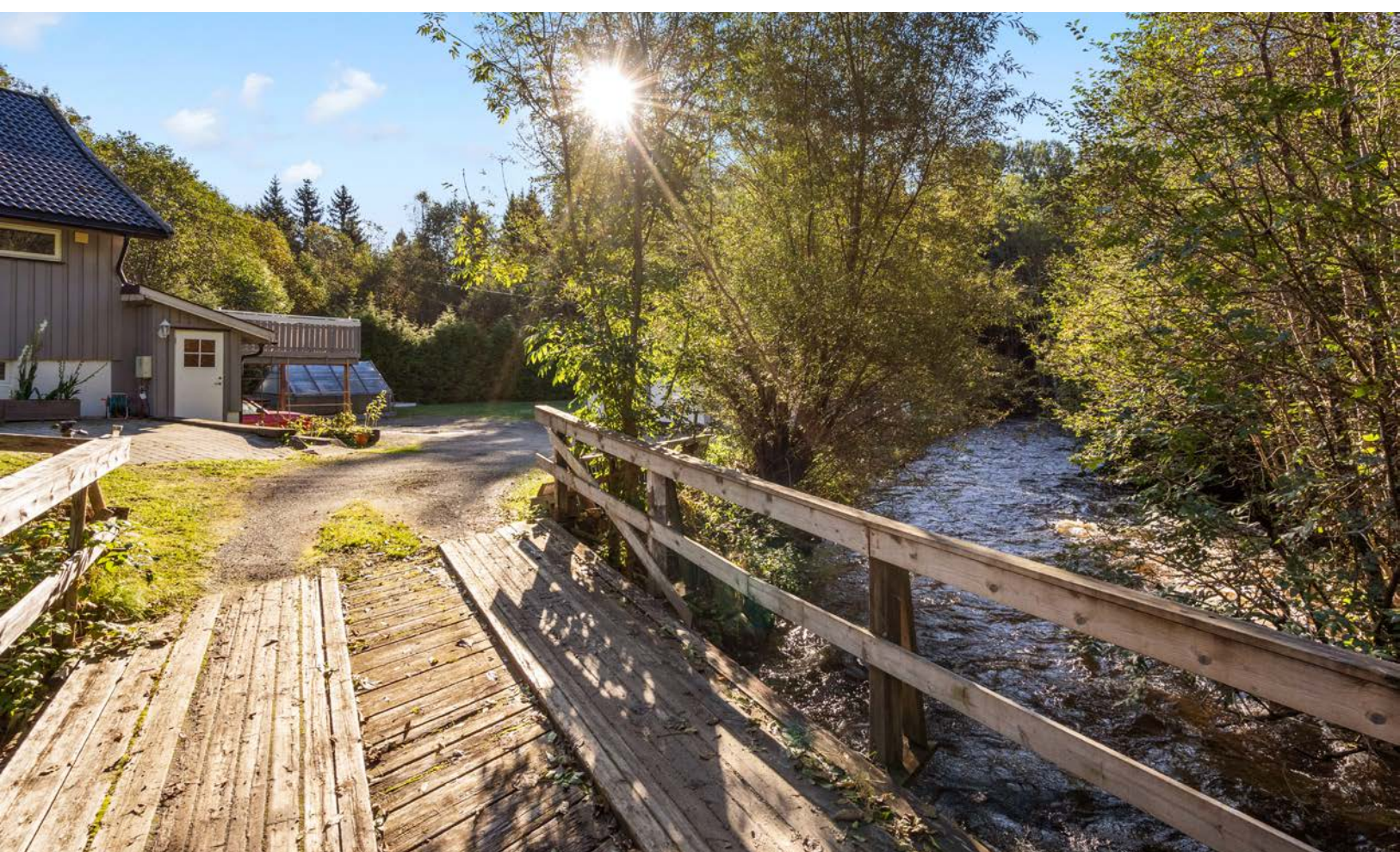














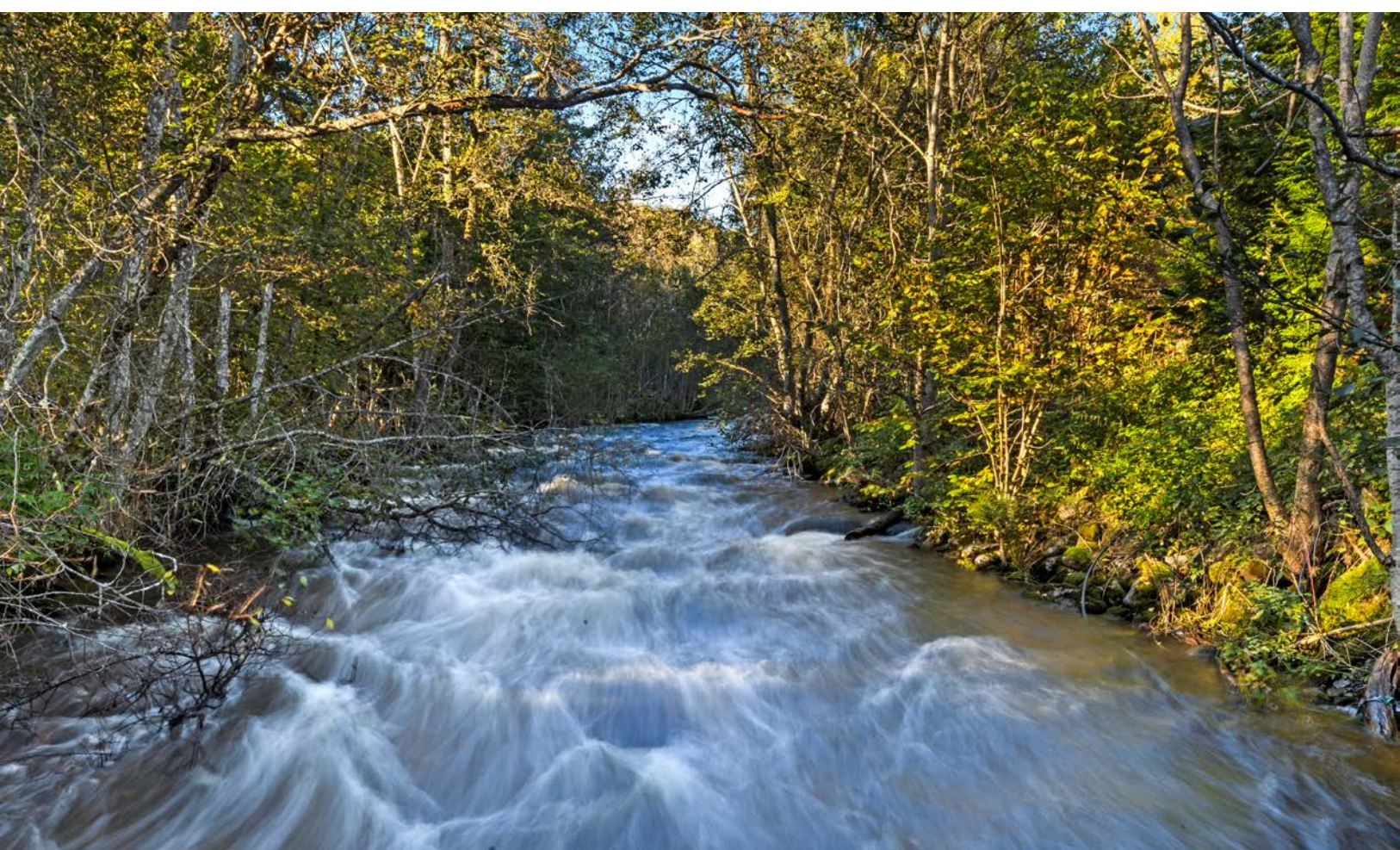


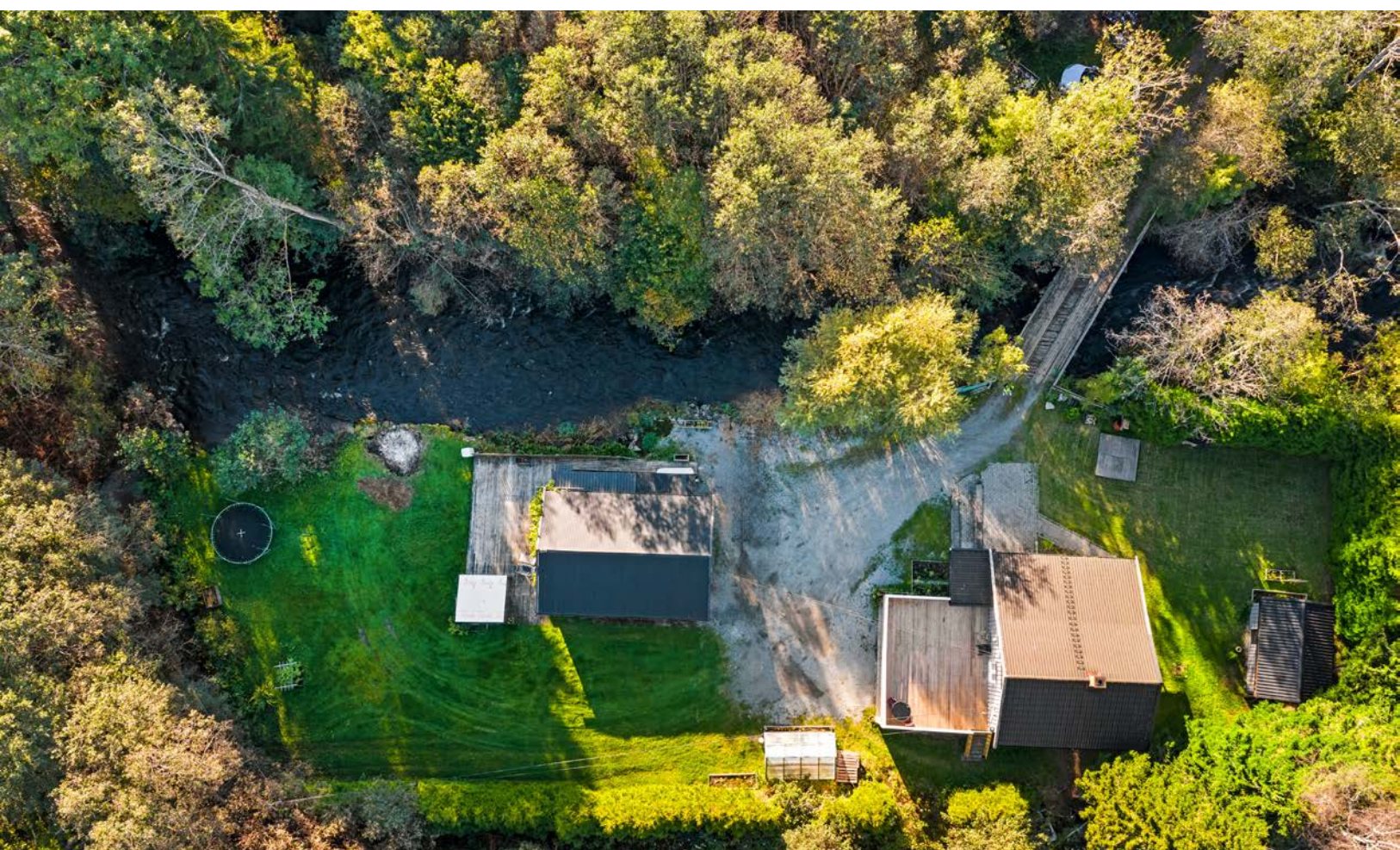












Vedlegg

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig



Enebakkveien 44 B, 1825 TOMTER



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 459, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22432-1081

Autorisert foretak: Ntek Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amir Hassanzadeh

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.

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh

Uavhengig Takstingeniør

amir@ntek-takst.no

458 31 237



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1937 og tilbygg i 1984. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i tradisjonelt bindingsverk med utvendig fasadekledning av stående trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre, av forskjellig alder og type.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulvet og vegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Badet i kjeller er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet i 1. etasje er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett og toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Betongplattning under veranda på ca. 41 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra kjeller og gårdsplass.

1. etasje:

Veranda på ca. 44 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Terrasse med takoverbygg ved entrè på ca. 8 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra entrè. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer.

Markterrasse bak garasjen på ca. 52 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Laminat. Fliser i gang og bad

Vegger: MDF-plater og malte plater. Fliser i bad og delvis gang

Himling: MDF-plater

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i gang, bad og bod.

Vegger: Panel, MDF-plater, brystpanel og malte plater. Fliser i bad og bod.

Himling: Panel.

Loft:

Gulv: Laminat

Vegger: MDF-plater, panel og malte flater.

Himling: Panel.

Trapp i tre mellom etasjer.

Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulvet og vegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Badet i kjeller er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Badet i 1. etasje er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje.

Oppvarming:

Vedovn

Elektriske varmekabler

Annet:

Varmtvannsbereder

Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har en eiet tomt på 2 050,70 m², bestående av dels flatt og dels skrånende terreng. Tomtearealet rundt bygningen er opparbeidet med gruset flater, steinlagte områder, plen, hekk og diverse beplantning. Parkering skjer enten i gårdsplassen eller i tilhørende garasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

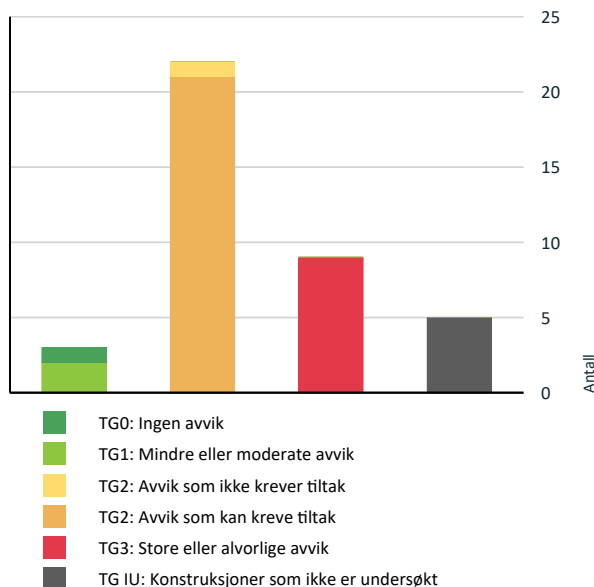
Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.

Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Utkast

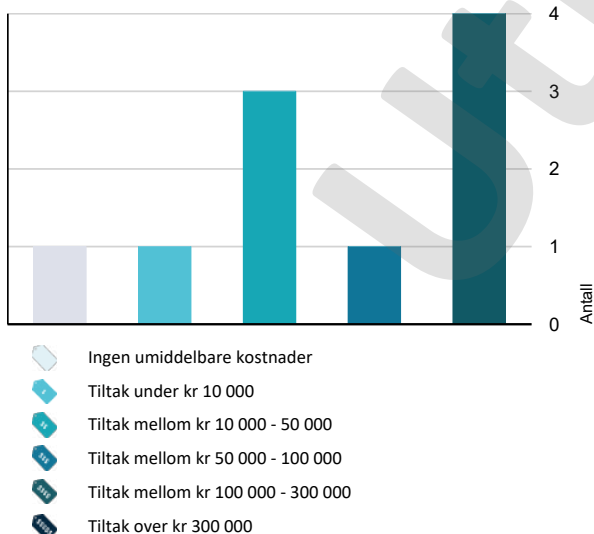
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Kneloft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Nyere vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1937

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det er montert ny vartvannstank. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier
2023	Modernisering	Det er etablert ny utvendig bakkekran for vanntilførsel. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2014	Modernisering	Det er foretatt utskifting av vinduer i kjøkken, bad og bod. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier
2013	Modernisering	Det er etablert ny terrasse. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier
2012	Modernisering	Det er montert nye fronter på kjøkkenet, samt lagt nytt laminatgulv. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier
2012	Modernisering	Utvendige avløpsledninger er skiftet. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2010	Modernisering	Sikringsskapet er oppgradert med automatiske sikringer. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
2010	Modernisering	Det er gjennomført utgraving av kjeller. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier
2007	Modernisering	Montering av Klagester minirensanlegg. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Kilde: eier
1984	Tilbygg	Tilbygget omfatter bad, vaskerom og gang i 1. etasje, samt gang og bad i kjelleretasjen. Takstmann har ikke informasjon om arbeidene er utført av faglært personell. Overflatene ble oppusset i 2008. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Kilde: eier

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er observert mosevekst på taksteinene, samt enkelte knekte takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres i tide, øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader i takkonstruksjon, isolasjon og innvendige overflater. Dette kan medføre betydelige kostnader til utbedringer, samt redusert verdi og levetid for bygningskonstruksjonen.

Mose bør fjernes for å forhindre opphopning av fukt, som over tid kan føre til økt slitasje på taksteinen og risiko for frostskaader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til forringelse av taktekingens levetid og behov for tidligere utskiftning.

Knekte takstein kan medføre vanninntrengning og påfølgende fuktskader på undertak og takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Kontrollen ble utført fra bakkeplan.
Pipen over tak er av tegl.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av takflaten. Selv om det ikke forelå krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan fraværet representere en sikkerhetsrisiko, særlig i områder hvor snø og is kan falle ned mot inngangspartier eller oppholdsarealer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan redusere anleggets evne til å håndtere vannavrenning på en effektiv måte. Slitasje på slike komponenter er vanlig når de nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Alder og eksponering for vær og vind gjør at teglsteinens tilstand på pipe bør vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av takflaten, spesielt over inngangspartier og oppholdsarealer, for å ivareta sikkerheten. Fravær av snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en betydelig risiko for personskade og skade på eiendom.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering og eventuelt utskifte eller vedlikeholde takrenner, nedløp og beslag for å sikre fortsatt funksjon.

Komponentene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og redusert evne til å lede bort vann. Dette kan føre til fuktskader på bygningens fasade og grunnmur.

Det anbefales å gjennomføre en visuell inspeksjon og eventuell tilstandsvurdering av pipen, inkludert kontroll av fuger og innvendig tetthet.

Teglpiper fra eldre bygg kan være utsatt for slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet, noe som kan medføre risiko for røyklekkasje, fuktskader og svekket konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og bindingsverk kledd med trekledning. Ukjent isoleringsgrad i boligen. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med stående panel og isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Konsekvens/tiltak

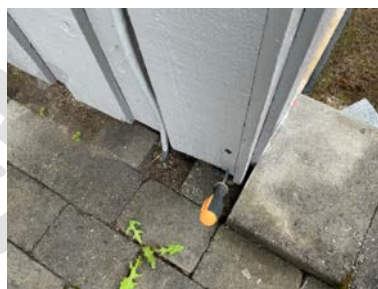
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Råteskadet trekledning må skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling. Kledningen viser også værslitasje og tørkesprekker i enkelte områder. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er isolert og oppført som saltak, med delvis åpen himling. Det er ikke tilkomst til loftet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Kneloft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til kneloft via knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.

Det er begrenset ventilasjon mot gavlender på kaldt loft. For skrå tretak med kaldt loft anbefales en kontinuerlig luftespalte på ca. 50 mm. God og jevn ventilasjon er viktig for å redusere risikoen for fuktskader. Det er registrert forekomst av muggsopp/svertesopp på undertaket, noe som antas å skyldes høy fuktighet på loftet. Dette kan være et resultat av fuktig inneluft som trenger opp gjennom utettheter i dampspærren og kondenserer ved nedkjøling. Ved befaring ble det observert misfarging av undertaket, trolig som følge av utilstrekkelig ventilasjon. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i de misfargede områdene.

Det er observert aktivitet fra mus, noe som indikerer utilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påvist muggsopp i undertaket antas å ha sammenheng med mangelfull lufting, som har ført til kondensering og mulig ising. Eventuelle lekkasjer i dampspærresjiktet bør lokaliseres og utbedres.

Videre bør det iverksettes tiltak mot skadedyr, eventuelt med bistand fra fagkyndige.

Tilstand kan medføre helsemessige utfordringer, strukturelle skader og redusert levetid for bygningsdelene. Aktivitet fra skadedyr kan føre til ytterligere ødeleggelse av konstruksjonene og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre, og er utstyrt med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Produksjonsår for vinduene varierer, med enkelte vinduer datert tilbake til 1983 og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

Vinduets karm er slitt, med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmens funksjon og tetthet over tid.

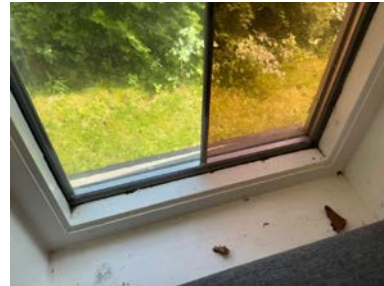
Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt. Over tid vil gassen i vinduene slippe ut og medføre dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som gir bedre isolasjon. Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Flere vinduer har slitte karmen med sprekker, noe som kan svekke tettheten og medføre risiko for fuktskader. Uten nødvendige tiltak kan skadene forverres og redusere vinduets funksjon. Kondens kan føre til fuktskader på karmene, samt utvikling av mugg og råte i omkringliggende materialer, noe som over tid kan påvirke både innelima og bygningsdeler negativt. Det må påregnes vedlikehold av vinduene, og enkelte vinduer bør vurderes for utskifting for å sikre god funksjon og hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Nyere vinduer

Vinduer har rammer og karmmer av tre, og er utstyrt med 3-lags isoler-/energiglass fra 2014.
Vinduer i kjøkken, bad og vaskerom er byttet.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflasket maling og sprekker i vindusforingene på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og hindre videre skadeutvikling anbefales det at vindusforingene repareres, vedlikeholdes eller skiftes ut.



Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør samt en malt ytterdør ned til kjeller. I tillegg er det en malt verandadør i tre i 1. etasje, og en terrassedør i PVC i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Påvist manglende beslag i underkant av dører. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

Det er også registrert slitasje og skader på dører, som bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Montering av manglende beslag i underkant av dører.

Manglende tetting kan føre til vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjeller:

Betongplattning under veranda på ca. 41 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra kjeller og gårdsplass.

1. etasje:

Veranda på ca. 44 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Terrasse med takoverbygg ved entrè på ca. 8 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra entrè. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malte materialer.

Markterrasse bak garasjen på ca. 52 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen mangler rekkverk mot tilbygg, og eksisterende rekkverk fremstår som værslitt med registrert råte i toppbord. Det er også registrert skjevheter i konstruksjonen, samt råteskader i gulvbord på markterrassen bak garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende og værslitt rekkverk, samt registrert råte i toppbord, medfører redusert sikkerhet, særlig med hensyn til fallrisiko.

Det anbefales at rekkverket kompletteres og utbedres i samsvar med gjeldende byggt tekniske krav for å ivareta både sikkerhet og funksjonalitet.

Registrerte skader og skjevheter i konstruksjonen, samt råte i gulvbord på markterrassen, kan utvikle seg over tid og medføre svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

For å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

Værutsatte overflater bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling for å forlenge materialenes levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført i impregnerte materialer.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Kjeller:

Gulv: Laminat. Fliser i gang og bad

Vegger: MDF-plater og malte plater. Fliser i bad og delvis gang

Himling: MDF-plater

1. etasje:

Gulv: Laminat. Fliser i gang, bad og bod.

Vegger: Panel, MDF-plater, brystpanel og malte plater. Fliser i bad og bod.

Himling: Panel.

Loft:

Gulv: Laminat

Vegger: MDF-plater, panel og malte flater.

Himling: Panel.

Eier opplyser at enkelte overflater ble pusset opp i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det har vært vannlekkasje i kjelleren i 2024 fra varmtvannstanken, og det er registrert fuktskader i vegger og gulv. Konstruksjonene er ikke demontert, og det er derfor ikke gjennomført tilstandsvurdering av skjulte skader etter lekkasjen. Det er påvist muggsopp i området, noe som kan ha negativ innvirkning på inneklima og bygningsmaterialer.

Videre er det registrert aktivitet fra skadedyr, herunder mus under trapp i 1. etasje samt i kneloft. Dette kan medføre lukt, gnagerskader og ytterligere forringelse av konstruksjoner.

Det er også påvist sprekke fliser under vedovn i 1. etasje, noe som kan påvirke både estetikk og sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

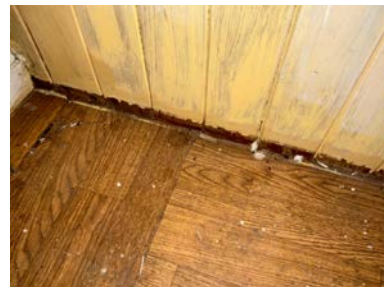
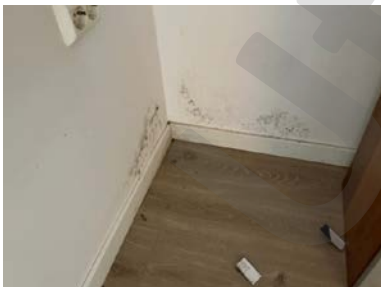
- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å ivareta bygningens tekniske tilstand, sikkerhet og inneklima. Dette omfatter fagmessig kontroll og eventuell åpning av konstruksjoner for å avdekke og utbedre fuktskader, sanering av muggsopp og forbedring av ventilasjon ved behov. Det bør også gjennomføres skadedyrbekjempelse og tetting av mulige inngangspunkter, samt utskifting av skadede fliser under vedovn for å sikre trygg bruk.

Manglende gjennomføring av disse tiltakene kan medføre økt risiko for helseplager som følge av muggsopp og dårlig inneklima, videre utvikling av fuktskader og råte i konstruksjoner, samt økt risiko for gnagerskader og spredning av skadedyr. I tillegg kan sikkerheten ved bruk av ildstedet reduseres, og den bygningsmessige standarden forringes, noe som kan føre til behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimatet er utarbeidet basert på synlige forhold ved befaring. Skjulte skader i konstruksjonen er ikke medregnet, og det må påregnes avvik dersom slike skader avdekkes. For å kunne vurdere omfanget av eventuelle skjulte skader, må konstruksjoner åpnes og undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjerkeleg og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontroll av planhetsavvik ved bruk av punktlaser.

I soverom og gang i kjeller er det registrert høydeforskjeller på mellom 10-15 mm på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 25 mm gjennom hele rommet. I stue og kjøkken i 1. etasje er det målt høydeforskjeller på mellom 8-10 mm på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet i stue.

I soverom i 2. etasje er det målt høydeforskjeller på mellom 8-10 mm på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet på soverommet.

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.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om innneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av mursteinspipe/lettklinkerblokker.

Ildsted er av type vedovn i stue.

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er ikke tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale, da det ikke er 30 cm fra framkant av ildsted til brennbart gulv.

Kjøkkeninnredning er montert inntil pipe, og pipevanger er ikke synlige.

Feieluken har rennemerker etter sotvann, noe som kan indikere lekkasje eller manglende tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Gulv av brennbart materiale foran og under ildsted må dekket med plate av ubrennbart materiale som stikker minimum 30 cm frem foran ildstedets åpning. Økt risiko for brann som følge av utilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Kjøkkeninnredning bør fjernes eller tilpasses slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold. Manglende tilgang til pipevanger kan hindre nødvendig kontroll og vedlikehold, og medføre brudd på forskriftskrav.

Feieluken bør kontrolleres for tetthet og eventuelle lekkasjer, og utbedres ved behov. Lekkasjer fra feieluken kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har platekledning. Hulltaking er foretatt, men gipsplater er montert direkte på murvegger, noe som begrenser muligheten for inspeksjon av underliggende konstruksjoner. På grunn av tilliggende bygningsdeler er det ikke fysisk mulig å gjennomføre fuktmåling i den innforede veggen. Fuktkvotemåling (vekt%) i gulvlist mot konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst. Takstmannen har gjennomført fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved bruk av Protimeter. Undersøkelsen avdekket unormale fuktverdier. Det er observert saltutslag, noe som indikerer at fuktighet trenger gjennom grunnmuren og krystalliserer på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilstrekkelig drenering utvendig, samt fuktsperre og isolasjon innvendig for å hindre videre fukttinntrengning. Lufting og avfukting bør vurderes for å redusere fuktbelastningen.

Uten utbedring kan fuktproblemene føre til ytterligere nedbrytning av bygningsmaterialer samt redusert brukskvalitet og verdi på eiendommen.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av boligen.

Takstmannens vurdering er basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort under befaring, da det ikke foreligger ytterligere informasjon om konstruksjonen. Dette innebærer at eventuelle skjulte forhold i krypkjeller eller tilstøtende konstruksjoner ikke er vurdert, og det må påregnes usikkerhet knyttet til tilstand og skadeomfang.

Vurdering av avvik:

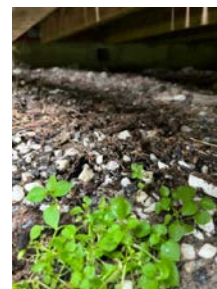
- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryperom er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Alle kryperom skal være tilgjengelige for inspeksjon og bør inspiseres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kryp Kjeller regnes for å være risikokonstruksjon som er utsatt for fukt og råteskader. Konsekvensen av manglende tilgang til krypkjeller kan være at skjulte skader utvikler seg over tid, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader. I verste fall kan det påvirke bygningens bæreevne og innemiljø, med risiko for helseplager og redusert verdi på eiendommen.



Innvendige trapper

Boligen er utstyrt med en innvendig tretrapp, hvor trinnene er belagt med laminat.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

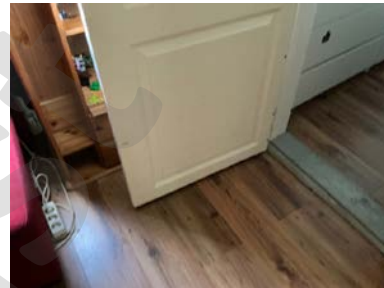
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av de innvendige dørene viser tegn til slitasje utover det som anses som normalt ved aldersmessig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

For å opprettholde funksjonalitet og estetisk standard, bør det vurderes tiltak som reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av de mest medtatte dørene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet, svekket inntrykk av boligens vedlikeholdsnivå og i enkelte tilfeller funksjonssvikt, som problemer med lukking eller låsing.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulvet og vegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

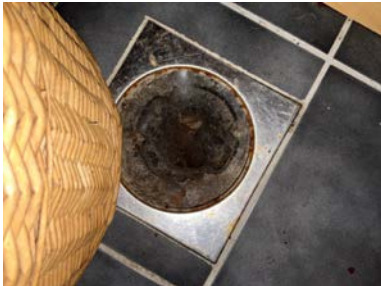
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, da rommet er et vaskerom uten dusj, og det i tillegg benyttes som bod.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett og toalett. Det er montert downlights i himlingen. Rommet oppvarmes av elektriske varmekabler og ventileres via elektrisk vifte.

Aktuell byggeforskrift: Før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er tømmervegg bak dusjen, og taksmann har forsøkt hulltaking uten å komme gjennom konstruksjonen. Det er imidlertid foretatt fuktmåling av tømmerveggen bak panel, uten at det er påvist unormale forhold.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet i kjeller er innredet med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant, slette og lyse fronter, samt overhengende speil. Videre er det dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen. Rommet oppvarmes av elektriske varmekabler og ventileres via naturlig ventilasjon

Aktuell byggeforskrift: Før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist fuktsperre i konstruksjonen mot våtrommet. Dette innebærer at det kan foreligge to dampette sjikt i samme veggkonstruksjon – eksempelvis en plastfolie i yttervegg kombinert med en tett membran på våtromssiden. Slike løsninger er i strid med anbefalte byggt tekniske prinsipper.

Fuktkvotemåling (vekt%) mot konstruksjonen ble målt til 17. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det anbefales en nærmere vurdering av veggoppbygningen for å avklare om det foreligger dobbel dampspærre. Dersom dette bekreftes, bør konstruksjonen bygges om slik at fukttransport og uttørking ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandarder.

To dampette sjikt i samme vegg kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid. Dette kan gi redusert innneklima, skade på bygningsmaterialer og behov for omfattende utbedringer.

Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten på kjøkkenet.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje og mindre skader på overflater.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Eier opplyser om at det er montert nye fronter på kjøkkenet i 2012.

Vurdering av avvik:

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

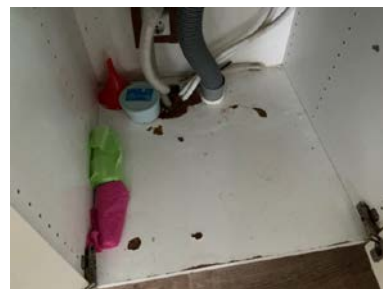
Det er registrert noe slitasje og skader på innredning og overflater, som overstiger det som anses som normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig fronter og enkelte skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkkeninnredningen har noe svelling/skader på enkelte fronter og skap. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet er kun utstyrt med en kullfilterventilator, og det foreligger ingen annen form for forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kullfilterventilatorer resirkulerer luften og fjerner i begrenset grad lukt og fukt. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til opphopning av matos og fuktighet i rommet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt over tid. For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og bedre luftkvalitet anbefales etablering av mekanisk avtrekk direkte til det fri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er påvist og er plassert i teknisk rom kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, noe som kan tyde på manglende fagmessig installasjon eller senere endringer uten tilstrekkelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger bør gjennomgås av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandarder.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp fra kjeller pumpes via innvendig avløpsspump.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, noe som kan tyde på manglende fagmessig installasjon eller senere endringer uten tilstrekkelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannledninger bør gjennomgås av autorisert rørlegger for å sikre at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og bransjestandarder.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med lufting via utvendige veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens, som igjen kan gi grunnlag for sopp- og muggdannelse samt redusert bokomfort. Manglende ventilasjon kan også påvirke innneklima og gi grunnlag for helseplager over tid.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikringstiltak, som installasjon av vannstopper, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen.

Ved en eventuell lekkasje foreligger det risiko for skader på innredning og gulvflater, samt mulig spredning av vann til tilstøtende konstruksjoner og rom. Dette kan medføre omfattende følgeskader og behov for utbedringer.

Det anbefales å etablere en el-tilkobling som oppfyller gjeldende forskrifter for å sikre trygg og korrekt installasjon.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har sikringsskap med automatiske sikringer. Det er installert elektriske varmekabler i bad og gang i kjelleretasjen, samt i gang og bad i 1. etasje.

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.
1937
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 Leietaker informerer at sikringer løses ut når flere elektriske apparater benyttes samtidig. Dette kan indikere at den elektriske kapasiteten i enkelte kurser er utilstrekkelig i forhold til belastningen.
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?
Ja

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?

Tilstandsrapport

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 Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og avvik i enkelte koblinger anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

Kostnadsestimat er kun for en utvidet el-kontroll av en autorisert installatør eller annen fagmann på området. Eventuelle utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja

Brannslukker: Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men sannsynlig utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Eier informerer at deler av dreneringen ble byttet i 2013. Takstmann har imidlertid ikke mottatt dokumentasjon eller nærmere informasjon om omfanget av arbeidet og hvilke tiltak som er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på visuelle observasjoner er det konstatert at dreneringssystemet og/eller tettesjiktet har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Det foreligger ikke dokumentasjon på deler av dreneringen som ble utbedret i 2013. I tillegg er det observert at klemlist til drensplater ikke er montert. Dette kan medføre at drensplatene ikke har tilstrekkelig avslutning mot terreng, noe som kan redusere effektiviteten av dreneringssystemet og øke risikoen for vanninntrengning i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering og/eller tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjellerkonstruksjoner, noe som igjen kan føre til fuktskader, råteutvikling, dårlig innelima og redusert levetid for berørte bygningsdeler. Det anbefales at det gjennomføres en fagkyndig vurdering av dreneringsforholdene. Ved bekreftet svikt bør ny drenering og fuktsikring etableres på utsiden av grunnmur. I tillegg bør behovet for supplerende tiltak som innvendig fuktsikring vurderes. Manglende utbedring kan medføre redusert bruksverdi og påvirke eiendommens tekniske og økonomiske verdi negativt.

Tilkomstforhold, grunnforhold og eventuelle tilleggstiltak er ikke inkludert i det anslåtte kostnadsestimatet. For å få et mer presist overslag anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører etter befaring på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er påvist riss og sprekker i grunnmuren. Når det oppstår sprekker i puss eller mur, øker vannbelastningen og faren for frostskafer. Skrå riss og sprekker kan være symptomer på setningsskader, mens horisontale sprekker i grunnmuren sannsynligvis skyldes innpressing av murvegg. Det anbefales å følge med på videre utvikling og vurdere faglig vurdering ved tegn til forverring.

Videre er det påvist fukt og tilkomst av mose i enkelte områder på grunnmuren, noe som indikerer at dreneringen kan være utilstrekkelig eller at det mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning. I tillegg er det registrert avflassing av utvendig maling på grunnmuren, som kan skyldes fukt, manglende vedlikehold eller bruk av uegnet malingstype. Avflassing svekker beskyttelsen av underlaget og kan over tid føre til nedbrytning av betongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det per i dag ikke foreligger behov for umiddelbare tiltak, bør påviste sprekker i grunnmuren overvåkes regelmessig for å sikre at de ikke utvikler seg videre. Det kan være aktuelt å tette sprekkenes for å forhindre vanninntrengning, som over tid kan føre til frostskafer og ytterligere skade på konstruksjonen. Videre overvåking er viktig for å vurdere om det på sikt blir nødvendig med forsterkninger eller andre tiltak. Uten tilstrekkelig oppfølging kan det oppstå vann- eller strukturelle skader, selv om situasjonen på nåværende tidspunkt ikke krever umiddelbar handling.

I tillegg er det registrert fukt og tilkomst av mose på enkelte områder av grunnmuren, noe som kan indikere utilstrekkelig drenering eller manglende beskyttelse mot fuktpåvirkning. Tiltak bør omfatte rengjøring og fjerning av mose, samt en nærmere undersøkelse av grunnmurens tilstand og dreneringsforhold. Ved behov bør det iverksettes tiltak for forbedret drenering, overflatebehandling eller annen form for fuktsikring.

Det er også påvist avflassing av utvendig maling på grunnmuren. Dette kan skyldes fuktpåvirkning, manglende vedlikehold eller bruk av uegnet malingstype. Det anbefales å skrape bort løs maling, utbedre eventuelle skader og påføre egnet maling beregnet for bruk på grunnmur. Manglende utbedring av malingavflassing kan føre til økt fuktinntrengning, som over tid kan resultere i forvitring, sprekker og svekkelse av betongens bæreevne. Dette kan igjen medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på konstruksjonen, samt negativ påvirkning på bygningens estetiske uttrykk.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten fremstår som flat til svakt skrånende, og er planert og opparbeidet med belegningsstein ved inngangspartiet, gressplen og variert beplantning.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger tett inntil en større elv, noe som kan medføre risiko for flom ved høy vannstand eller ekstremvær.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak. Uten nødvendige tiltak kan flom føre til vannskader på bygning og uteområder, med påfølgende kostnader til utbedring og redusert eiendomsverdi.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er tilknyttet slamavskiller av typen Klargester, med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder og materialtype på rør i grunnen er ukjent, og takstmann har ikke mottatt dokumentasjon. Eier opplyser at utvendige avløpsledninger ble skiftet i 2012 i forbindelse med en forsikringssak. Videre er det etablert ny utvendig bakkekran for vanntilførsel. Alder på de utvendige vannledningene er imidlertid ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales videre undersøkelser av kvalifisert fagperson for vurdering av ledningsnettets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av de utvendige vannledningene. Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon som viser rørens tilstand eller alder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til levetid og funksjon.

TG 2 Septiktank

Eiendommen er tilknyttet Klargester minirensanlegg. Det foreligger ikke informasjon om når det sist ble utført service eller tømming av anlegget.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

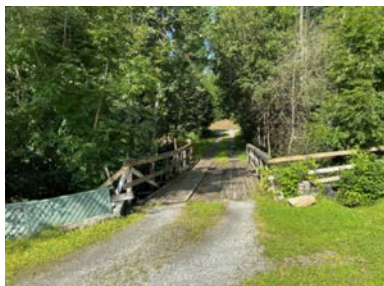
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG IU Andre tomteforhold

Tilkomst til eiendommen skjer via en kjørebri. Takstmann har ikke opplysninger om hvem som eier eller har vedlikeholdsansvar for broen. Dette bør undersøkes nærmere, da forholdet ligger utenfor takstmans kompetanseområde.

Tilstandsrapport



Utkast

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utebod med et areal på ca. 13 m². Bygningen er oppført med støpt dekke og trebjelkelag, yttervegger med stående trekledning, og tak konstruert som saltak tekket med aluminiumsplater. Adkomst skjer via enkel dør

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje m/bod



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med et bruksareal på ca. 52 m², oppført på støpt ringmur. Bygningen har vegger av bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel, og tak tekket med aluminiumsplater. Adkomst til garasjen skjer via gangdør og vippeport.

Tilbygget garasjen er det etablert en enkel bod på ca. 12 m². Boden er oppført med grunnmur av lecablokker, bjelkelag og bindingsverksvegger med utvendig kledning. Taket er også her tekket med aluminiumsplater.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

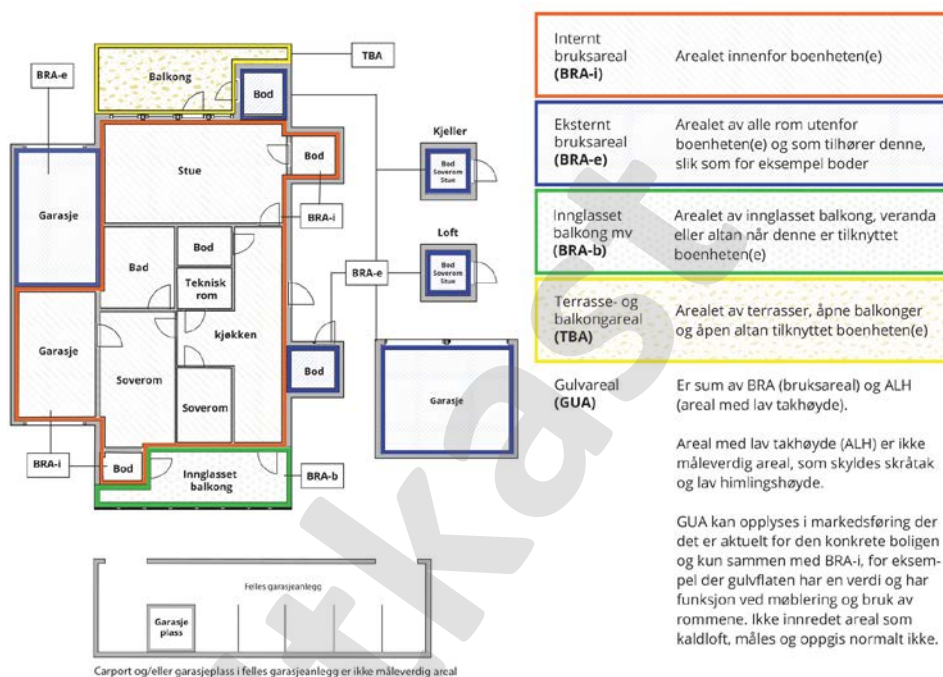
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	33			33		5	38
1. etasje	49			49	52		49
Kjeller		30		30	44		30
SUM	82	30			96	5	117
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, kott		
1. etasje	Kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad		
Kjeller		Teknisk rom, gang, bad, soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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, dagslysfate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold. Det foreligger ikke tilfredsstillende rømningsvei eller tilstrekkelig dagslysfate i henhold til gjeldende forskriftskrav. I tillegg er det lav takhøyde, målt til ca. 2,08 meter, noe som er under minimumskravet for oppholdsrom.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

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	109	3
Bod	0	0
Garasje m/bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Simen Brenna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	459	12		0	2050.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Enebakkveien 44 B							
Hjemmelshaver							
Brenna Simen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område i Tomter, Indre Østfold kommune, med adkomst fra Enebakkveien. Beliggenheten gir nærhet til lokale servicetilbud, offentlig kommunikasjon og naturskjønne omgivelser. Området har god infrastruktur og kort vei til både skole, barnehage og dagligvarehandel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg/minirensanlegg.

Om tomten

Eiendommen har en eiet tomt på 2 050,70 m², bestående av dels flatt og dels skrånende terreng. Tomtearealet rundt bygningen er opparbeidet med gruset flater, steinlagte områder, plen, hekk og diverse beplantning. Parkering skjer enten i gårdsplassen eller i tilhørende garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 385 000

År

2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250008	

Selger 1 navn
Simen Brenna

Gateadresse	
Enebakkveien 44B	

Poststed	Postnr
TOMTER	1825

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1004250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lukter i kjeller

Initialer selger: SB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet hovedstopperan i 2023

Arbeid utført av

Hjemmen maskin

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra varmtvannstank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skjevheter da det er gammelt hus

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært rotter i uthus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sikringsskap og lagt kurser til uthus

Arbeid utført av

Elektro 24

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse er bygget av ufaglært

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004250008

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygg av terrasser

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

Veirett over eiendommen til noen tomter på innsiden. Alle i LNF område

Document reference: 1004250008

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Brenna	488db493217657df0fad7 2be8b1d5e1a7ab37c04	30.09.2025 08:06:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250008

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

Nabolagsprofil

Enebakkveien 44B

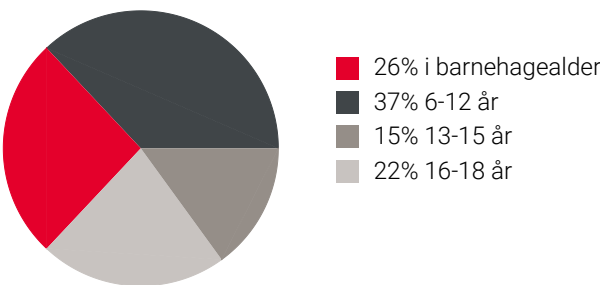
Offentlig transport

 Hagfoss Linje 408, 410	2 min  0.1 km
 Tomter stasjon Linje R22	5 min  3.4 km
 Oslo Gardermoen	1 t 6 min 

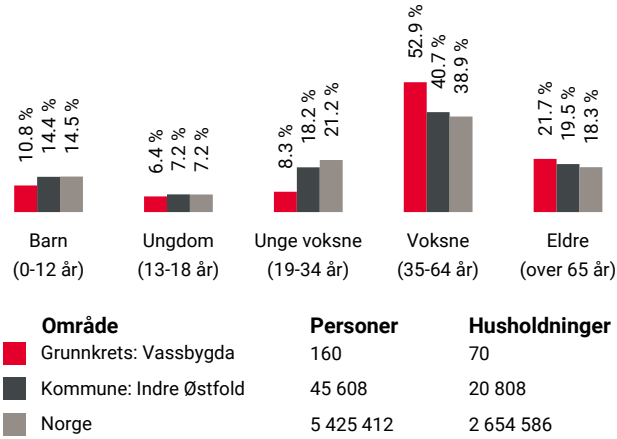
Skoler

Tomter skole (1-7 kl.) 262 elever, 15 klasser	5 min  3.6 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 ...11 min  327 elever, 17 klasser	7.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	22 min  22.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	29 min  33.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

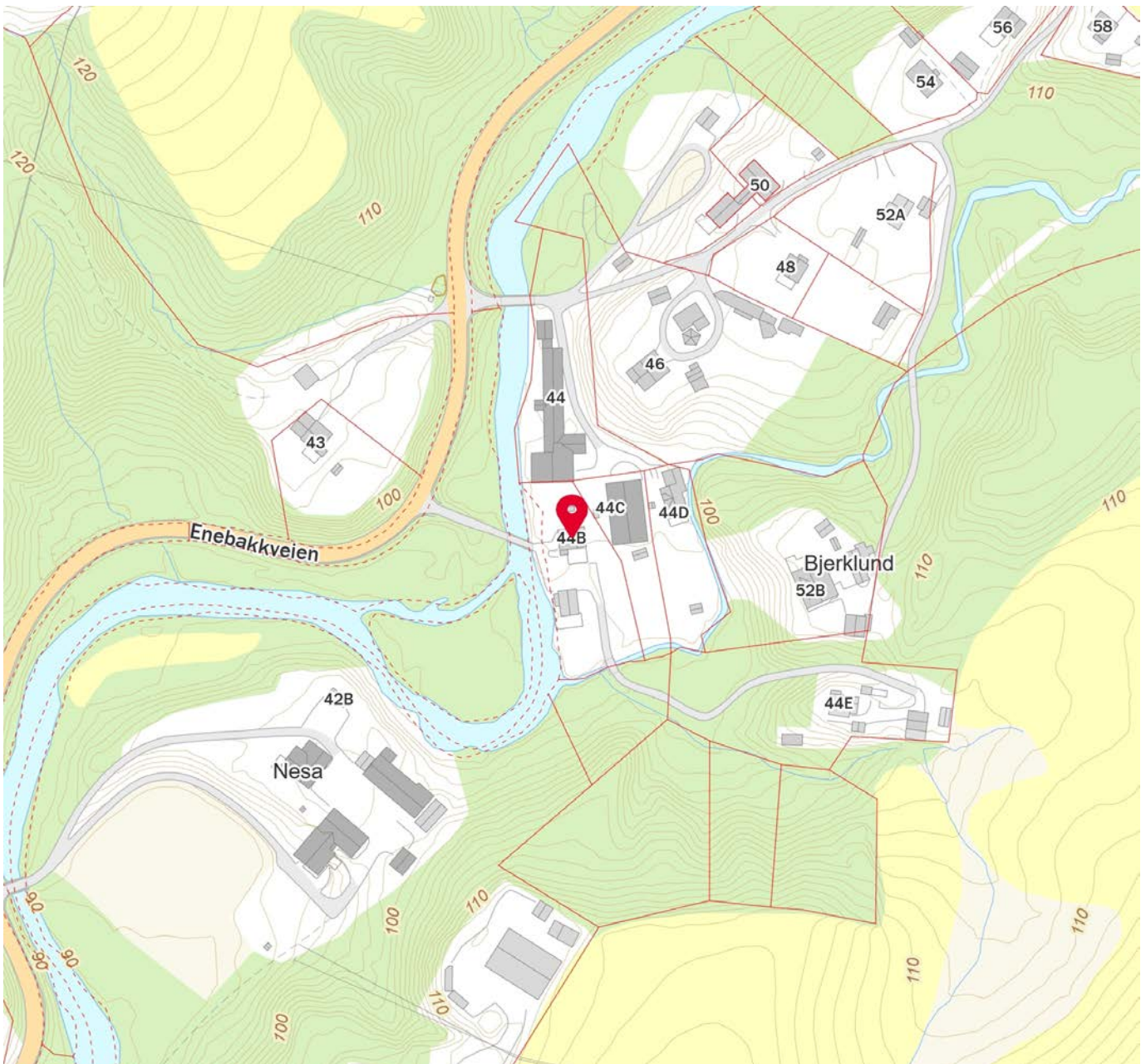
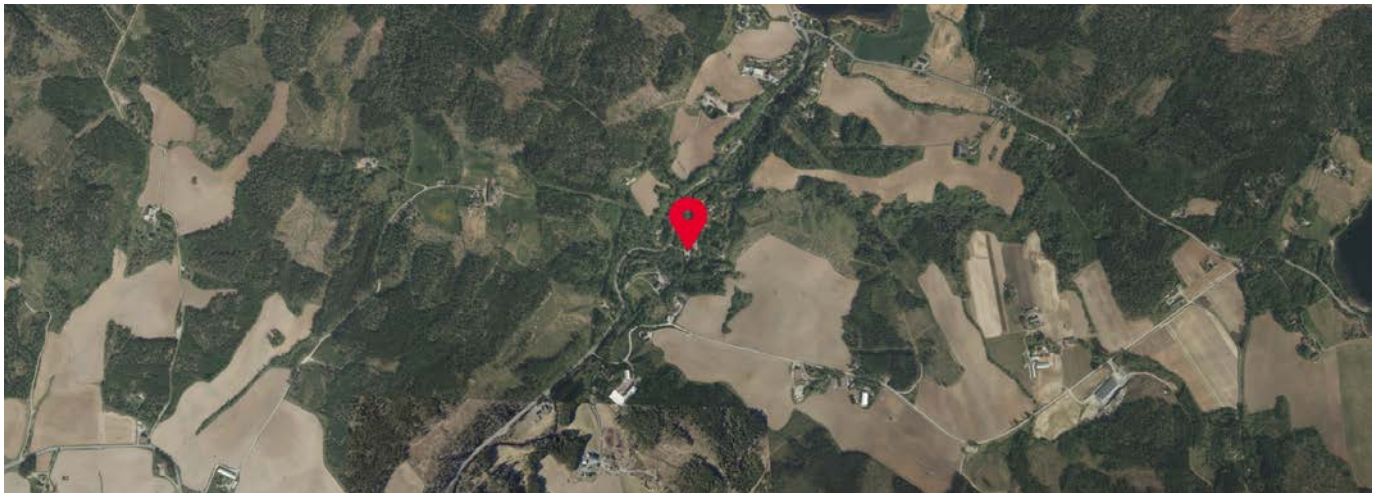
Symrelunden barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min  3.4 km
Knoll og Tott barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min  3.6 km
Brødholt FUS barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min  4 km

Dagligvare

Kiwi Tomter PostNord	5 min  3.3 km
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	7 min  5.6 km

Sport

 Tomter skole Aktivitetshall, ballspill	5 min  3.6 km
 Tomter idrettspark Fotball, friidrett	6 min  4.1 km
 Ytre Enebakk Treningssenter	7 min 
 Spydeberg Treningssenter	15 min 



Stempet med 27-70
med kr. 25.-

Overenskomst

Post inn i dagbok
Heggen og Pre.
skriverambeta
dato: 27. 3/88/ Jan 78 1970

Undertegnede Anton Hansen som eier av Solhaug,
gnr. 59, bnr. 12 og 27 i Spydeberg gir herved eierne av:

- gnr. 59, bnr. 5, Frøhol - Godtfred Kristiansen ✓
- " 59, bnr. 21 og 22 Bekkelund og Bjerkebo - Alf Storm Nilssen ✓
- " 59, bnr. 23, Hjertefred - Einar Jensen ✓
- " 59, bnr. 24, Fredbo - Kirsten Winsevik ✓
- " 59, bnr. 25, Bakkenes - Signe Nilssen ✓

rett til anlegg av brufeste og anlegg av en 3,5 m. bred veg
på sin overnevnte eiendom, langs grensen mot Nesset, gnr. 59/13.
Overnevnte eiere betaler en erstatning stor kr. 2.500,- til
Anton Hansen. Beløpet skal i første rekke gå til å dekke
Anton Hansens andel, som skal være 1/6 del av omkostningene
med anlegg av bru og anlegg av vegen fra hans eiendom og fram
til riksvegen. Anton Hansen og senere eiere skal ha rett til
å benytte vegen og brua mot å delta i vedlikeholdet. ✓

Overenskomsten blir å tinglyse på gnr. 59, bnr. 12
og 27. Beløpet kr. 2500,- er et engangsbeløp. ✓

Spydeberg og Strømmen, 25. juni 1970.

Anton Hansen (sign.)
Solhaug ✓

Godtfred Kristiansen (sign.)
Frøhol ✓

Alf Storm Nilssen (sign.)

Solhaug Kristiansen (sign.) ✓
Einar Jenssen (sign.) ✓

Gnr. 59 bnr. 21 og 22 ✓

Gnr. 59 bnr. 23

for Signe Nilssen Gnr. 59 bnr. 25

Kirsten Winsevik (sign.)

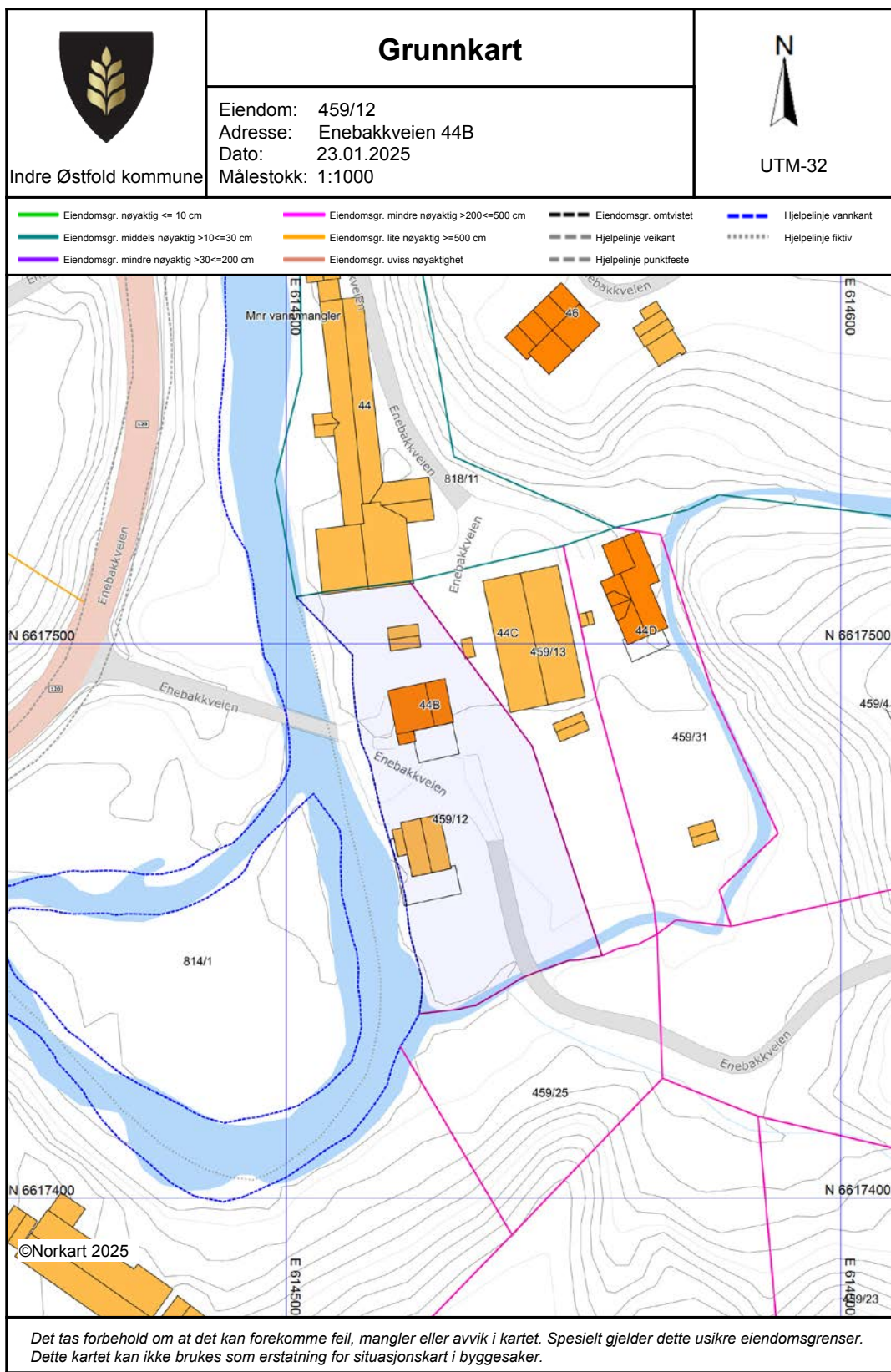
Alf Storm Nilssen (sign.)

Gnr. 59 bnr. 24

Vi gir herved herr Alf Storm Nilssen fullmakt til å
undertegne ovennevnte overenskomst på vegne av avdøde
fru Signe Nilssen:

Ruth Myrvold
William Bjørn Nilssen
Esther Basnes
Ingerid Kjølborg
Ragnhild Kristoffersen

Ruth Myrvold
William Bj. Nilssen
Esther Basnes
Ingerid Kjølborg
Ragnhild Kristoffersen





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Enebakkveien 44B
1825 TOMTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre