



aktiv.

Fetveien 2310, 1910 ENEBAKKNESET

**Enebolig over to plan med
moderniseringsbehov - Peisovn +
varmepumpe - Naturnært - Solrike
uteplasser - Garasjer.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 850,-
Total ink omk.: Kr 2 768 850,-
Selger: Tommy Engebretsen
Rune Engebretsen
Kristin Engebretsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 178/269 kvm
Tomtstr.: 1340.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 478, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1107250162

Ditt nye hjem!

Fetveien 2310 er en enebolig over to plan i landlige omgivelser. Eiendommen har et moderniserings- og oppussingsbehov. Bussen stopper rett ved eiendommen, og det er kort vei til matbutikk, skoler, barnehager og idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med en romslig tomt og gode solforhold. Det er både dobbel- og enkelgarasje og en stor, dels overbygd terrasse med utepeis.

Eneboligen har en innholdsrik planløsning. I første etasje er det en hyggelig stue med peisovn og varmepumpe og en spisestue. Et pent kjøkken med avsatt plass til hvitevarer ligger i delvis åpent mot stuen. Videre er det et bad/wc/vaskerom, et dusjbad og to soverom. Underetasjen har egen inngang, lagringsboder og flere innredede rom. Gode lagringsmuligheter finnes i flere uteboder og i den store garasjen.

Boligens planløsning er endret i begge etasjer, og bruken av flere rom avviker fra godkjente tegninger. Se kommentarer og mer informasjon i salgsoppgaven.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegninger	19
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	75
Kart	78
Nabolagsprofil	82
Budskjema	92



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Fetveien 2310!



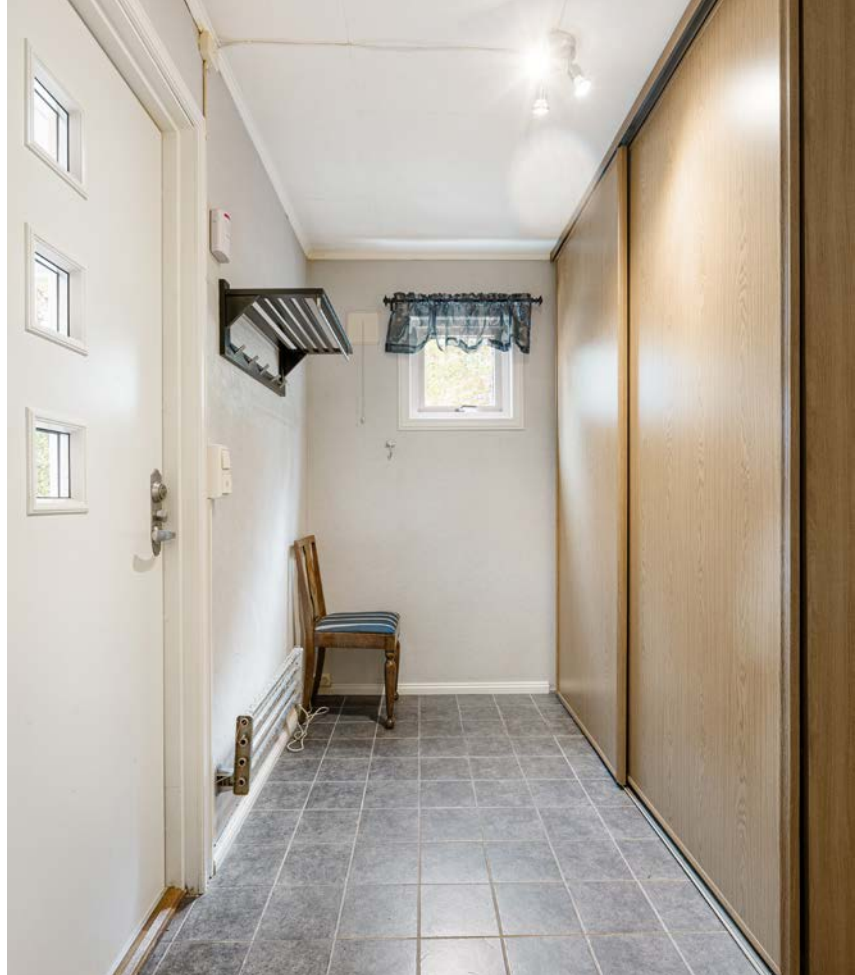
Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, med umiddelbar nærhet til busstopp, fotballbane og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og badesteder.



Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med velkomstterrasse og takmontert utebelysning.

Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en bred, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Innenfor entreen er det et gangrom med plass til ytterligere garderobeløsninger.





Kjøkkenet har et tidløst og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, folierte fronter, vitrinedører og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Veggene er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Det er plass til et lite spisebord foran vinduet ved kjøkkenet. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen.



Stuen oppleves som luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering.



I en avdelt del av stuen hvor det passer fint å innrede med spisestuemøbler.



I tillegg til en god peisovn har stuen en luft-til-luft varmepumpe fra 2023.



Veggene er malt opp i en dus gråtone som står godt til det gylne laminatgulvet, og stuen har downlights i himlingen.

Dusjbadet i etasjen er lyst og fint, med dels malte og dels flissatte vegger, downlights i himlingen og fliser på gulv med sluk.

Dette badet er ikke byggemeldt hos kommunen, og fremkommer som trapperom til underetasjen på tegninger.





Dette badet har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med sluk. Badet er videre utstyrt med toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.



Det er to fine soverom i boligens første etasje. Hovedsoverommet er pent pusset opp i tidsmessige farger, og det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Begge soverommene i etasjen har store, nordøstvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.

Underetasjen har flere innredede rom, men ingen av disse er godkjent brukt som oppholdsrom. Rommene fremkommer som garasje, boder og postlokale på byggetegninger.

Bad i underetasjen fremkommer som teknisk rom på tegninger.





Fra stuen i første etasje er det utgang til en sydøstvendt, dels overbygd terrasse av god størrelse. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær.



Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og for ekstra hygge på sene kvelder er det både downlights i overbygget og en oppmurt utepeis på hjørnet ut mot hagen.



Tomten er opparbeidet med plenområder, prydbusker, trær og fjell i dagen.



Ved den store, gruslagt gårdsplassen er det uteboder.



Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og i en tilliggende enkelgarasje



Loft i dobbel garasje (ikke godkjent som oppholdsrom).



Bod i dobbel garasje.



Den doble garasjen har 2 leddporter i metall, bod i bakkant og et lagringsloft med utvendig tilgang.

Fetveien 2310

1.etg.



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

Fetveien 2310

U.etg.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 91 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 60 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m² Entré, innredet rom 1, innredet rom 2, innredet rom 3, bad/vaskerom, gang, gang 2, vindfang, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 100 m² Vindfang, soverom, soverom 2, gang, spisestue, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

45 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 m² Garasje, bod

2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Rominndeling i 1.etg. er gjort om etter siste godkjente tegning. Underetasje er innredet med hybel. Det foreligger ikke godkjent bruksendring av underetasje til hybel. Soverom i underetasje med for liten dagslysflate.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger på garasje ved underetasje på boligen. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

Godkjente tegninger viser oppføring av garasje på 49m². Dagens garasje er 72m². Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette. Garasje er større enn tillatelse, søkt om 49m². Når garasje er over 50m² er det krav om godkjent brannskille mellom bolig og garasje. Eventuelt 8m avstand mellom bygninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1340.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, med umiddelbar nærhet til busstopp, fotballbane og idylliske turområder, samt kort vei til skoler, barnehager, butikker og badesteder. Tomten er opparbeidet med plenområder, prydbusker, trær og fjell i dagen, og ved en stor, gruslagt gårdsplass er det uteboder og garasjer.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en sydøstvendt, dels overbygd terrasse av god størrelse. Her er det god plass til grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og for ekstra hygge på sene kvelder er det både downlights i overbygget og en oppmurt utepeis på hjørnet ut mot hagen.

Ved underetasjen er det en lun, sydvestvendt markterrasse, og ved inngangspartiet til første etasje er det en nordøstvendt velkomstterrasse.

Den doble garasjen (i bakkant) ser ut til å stå over tomtegrensen. Eiendommen ble skylddelt i 1962. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fetveien 2310 ligger i Enebakkneset, en del av Lillestrøm kommune, med en beliggenhet som kombinerer landlig ro med nærhet til nødvendige fasiliteter. Området er preget av spredt boligbebyggelse og jord- og skogbruk, noe som gir en fredelig atmosfære.

For daglige behov er det ca. 10 km til Gan, hvor du finner en matbutikk, bensinstasjon, barneskole med svømmehall og SFO, samt en barnehage i nærheten. Gan tilbyr også idrettsfasiliteter med en kunstgressbane. For ytterligere shoppingmuligheter og servicetilbud kan du besøke Fetsund, ca. 18 km unna, som også har en ungdomsskole. Ellers ligger Trøgstad (Skjønhaug), Lillestrøm og Strømmen samt Mysen og Askim godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med fint turterreng, ideelt for friluftsliv og avslapning. Det er kort vei til strand, bading og båtliv ved Øyeren, og det er bare å prøve fiskelykken blant 25 fiskearter. Enebakkneset har et aktivt idrettsmiljø, flere ridesentre i nærheten og et grendehus som kan leies til private arrangementer. For den som er glad i golf byr Fet Golfklubb på en 9-hulls bane som ligger i naturskjønne omgivelser nær Nordre Øyeren naturreservat.

Stier og skiløyper er like i nærheten, og det er under 15 minutter på sykkelen til idylliske Bølertjern. Det er også skianlegg med lysløype ved Hvalstjern. En kort kjøretur unna finner du Gansvika Kro og Restaurant med uteservering og nydelig utsikt over Øyeren. Stedet byr også på flott badeplass, båtplasser og sagbruksmuseum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse og noen småbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Offentlig transport er lett tilgjengelig med buss fra hovedveien, ca. 100 meter fra boligen, samt tog fra Svingen eller Fetsund stasjon. Dette gjør det enkelt å pendle til større byer, med Lillestrøm ca. 27 km unna, Oslo ca. 47 km, og Oslo lufthavn Gardermoen ca. 57 km.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Krokedal, som ligger «rett utenfor døren».

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tilbygg fra ca. 1978. med kaltloft. Undertak av rupanel. Kaltloft er etterisolert med ca. 10cm mineralull på største del av loft i ca. 2009. iht. kontaktperson. Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Betongstein fra ca. 2009, iht. kontaktperson. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier montert. Fotbeslag og hatt på pipe. Takrenner, nedløp og beslag fra ca. 2009. Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon/gassbetongblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader. Tilbygg mot øst, fra ca. 1978. Og tidligere trapperom med trebindingsverk i vegger og stående trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1979, 2006 og 2007. Boder i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår. Dører: 1.etg.: Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Ukjent alder. Malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt, fra 2007, iht. dato i glass. U.etg.: Hovedytterdør 1: Slett inn, utside med glassfelt. Ukjent alder. Hovedytterdør 2: Slett, tett dør, fra 2024, iht. kontaktperson. Balkongdør med lav brystning og glassfelt. Ukjent alder. Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Og direkte på fjell. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Ukjent alder på terrasse. Terrasse/balkong ved inngangsdør. Betongdekke på deler av balkong. Bjelkelag og tregulv i øvrig del. Det er lagt belegg over betong og tregulv. Terrasse ved underetasje lagt direkte på singlet grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp i stål/strekk-metall ved hovedinngang. Det er over vinduer i kjeller lagt inn jern-bjelker som bæring til lettklinkerdekke i tilbygg fra ca. 1978. Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer under bærende jern og noe rustangrep på jern.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ført ut på grunn ved grunnmur.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er noe riss/sprekker i fasader og flassing i overflater på grunnmur. Vegger med trebindingsverk og stående trekledning med begrenset luftespalte i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen. Det ble funnet noe råteskader i vindskier på

overbygget terrasse. Det er værslitt trekledning og noe svertesopp på overflater. Det er ved vindu i underetasje bøtet inn i murvegg felt med malte OSB plater. Grunnet innsetting av mindre vindu.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Misfarget undertak, med hvitt belegg i undertak i ca. halve kaltloft. Ukjent årsak. Det er begrenset, liten luftespalte ved takfot og i gavler.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noen vinduer med værslitt og oppsprukket overflatebehandling utvendig.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør i underetasje med vær- og bruksslitasje, sprekker i overflatebehandling.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk på terrasse mot syd er ca. 88cm høyt. Rekkverk på terrasse/balkong ved hovedinngang er kun ca. 85cm høyt. Krav ved oppføring var 90cm. Dagens krav er 100cm. Det ble observert rust på spiker for innfesting av bord i rekkverk på terrasse mot syd. Noen bord med begynnende råteskader. Belegg på terrasse/balkong ved hovedinngang ligger løst på betongdekke og tregulv. Det er fuktighet under belegg. Terrasse ved hybel underetasje med vær og bruksslitasje på overflater gulv og rekkverk.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer under bærende jern og noe rustangrep på jern. Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer, under bærende jern og noe rustangrep på jern.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Med hensyn til at det er laget hybel for utleie i underetasje bør det utføres radonmåling.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er på kaltloft montert gammelt taknedløp som forlengelse av lufteør til avløpsrør. Dette rør har rustet og delt

seg, det er derfor unormale luktforhold fra avløpsanlegg på kaltloft. Rør er heller ikke isolert på kaltloft.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke synlig drenering, sikker avrenning fra varmtvannsbereder, da denne er bygget inn.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Tidligere eier er utdannet elektriker og har utført el-arbeid selv. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er ikke laget samsvarserklæring på utført arbeid på el-anlegg. Da anlegg er utført med egeninnsats.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er synlige riss/sprekker i puss innvendig i stor bod i underetasje. Ukjent årsak.

- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skade, flising i benkeplate mot kjøleskap. Endelister på benkeplate mot komfyr er løse. Stor silikon fuge mot benkeplate.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Med hensyn til tilstand/utførelse av bad, kan det ikke utelukkes å være avvik i skjult konstruksjoner andre steder i rommet.

- Kjøkken - Underetasje/hybel - Kjøkken - Avtrekk

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

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Kjøkken - Underetasje/hybel - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer underetasje/kjeller

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med koblet glass fra byggeår med skader, råteskader i utvendige overflater.

- Innvendig - Overflater underetasje

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Himling i kjøkken med fukt/svelleskader. Skade antatt oppstått som følge av lekkasje fra bad 1.etg. Fliser i bodrom med ufagmessig utførelse, noe ujevnt lagt og kun deler av gulv er lagt i stor bod, tidligere garasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn u.etg.

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er høydeforskjeller på gulv i flere rom. Ukjent årsak. Noe ujevnt gulv med merkbar høydeforskjell i stor bod, tidligere garasje. Det ble observert at bjelkelag i stue er isolert med isopor.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er synlig fuktighet på gulv i bod, tidligere garasje. Og det er til del mye saltutslag på vegger i bod.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja Brannslukningsapparat må skiftes.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Fjell med fall mot grunnmur/boligen på bakside av boligen.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad/vaskerom - Generell

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

- Våtrom - 1.Etasje - Bad//vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist

indikasjoner på fuktskader. Det ble foretatt undersøkelser, fuktsøk/fuktmåling i tak i hybel i underetasje. Her ble det funnet høy fuktighet i himlingsplater over kjøkken, som er under bad i 1.etg.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilnærmet flatt gulv i rommet. Noe motfall til sluk. List i dusjvegg hindrer annet vann og renne til sluk. Løse fliser og fuger i dusjsone, vegger og gulv. Skjeve fuger på vegger, ufagmessig utført. Membran/mansjett ikke klemt i sluk. kun lagt oppå klemring.

- Våtrom - Underetasje/hybel - Bad/vaskerom - Generell

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

- Våtrom - Underetasje/hybel - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling i 1.etg. er gjort om etter siste godkjente tegning. Underetasje er innredet med hybel. Det foreligger ikke godkjent bruksendring av underetasje til hybel.

Garasje, enkel

Det foreligger ikke tegninger på garasje ved underetasje på boligen. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje, dobbel

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Godkjente tegninger viser oppføring av garasje på 49m². Dagens garasje er 72m². Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 15.09.2025 av Kåre Anders Fossum Orderud. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Anlegg med målnummer 7359992892502729 hadde tilsyn 21.06.2018. Dette tilsynet ble avsluttet uten avvik. Kommentar fra megler: I følge tilstandsrapport er det to målere på eiendommen. Det er ikke innhentet

opplysninger for begge, og det er derfor uvisst om det har vært kontroll på den andre måleren. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing 2020. Siste tilsyn 2024 uten avvik. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over to plan
- Innredet underetasje m/egen inngang
- Dobbeltgarasje og enkelgarasje
- Sydvestvendt, lun markterrasse
- Sydøstvendt terrasse med utepeis
- Pen entré med skyvedørsgarderobe
- Stue med varmepumpe og peisovn
- Tidløst, fint kjøkken med spiseplass
- Bad/wc/vaskerom og dusjbad i 1. et.
- 2 soverom m/klesskap i 1. etasje
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- 2 sikringsskap med automatsikringer
- Moderniserings- og oppussingsbehov

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bod, bad, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Underetasje: Entré, boder, bad/wc/vaskerom og flere innredede rom.
Annet: Uteboder.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med velkomstterrasse og takmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysmalte vegger og grå fliser på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en bred, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har gylne, folierte fronter, vitrinedører og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen i første etasje oppleves som luftig og innbydende, og den vinklede planløsningen gir fine, definerte soner for møblering. Veggene er malt opp i en dus gråtone som står godt til det gylne laminatgulvet, og stuen har downlights i himlingen. I tillegg til en god peisovn har stuen en luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Dagslyset strømmer inn via store vinduer, og rommet har utgang til en sydøstvendt, dels overbygd terrasse med utepeis.

Bad/wc/vaskerom og dusjbad

I boligens første etasje er det et bad/wc/vaskerom og et dusjbad. Førstnevnte har hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med sluk. Av innredning er det en servant, et speilskap og vegghengte hyller, og badet er videre utstyrt med toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Dusjbadet er lyst og fint, med dels malte og dels flissatte vegger, downlights i himlingen og fliser på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et speil med belysning. I tillegg til mekanisk avtrekk er rommet utstyrt med dusjarmatur. Dette badet er ikke byggemeldt hos kommunen, og fremkommer som trapperom til underetasjen på tegninger.

Soverom og garderobe

Det er to fine soverom i boligens første etasje, og begge har store, nordøstvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Hovedsoverommet er pent pusset opp i tidsmessige farger, og det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er garderobeløsninger i flere rom i første etasje, og boligen har for øvrig lagringsplass i kjeller, på loft og i uteboder.

Underetasje

I underetasjen er det egen inngang til en innredet del med entré, boder, bad/wc, rom benyttet som soverom og rom benyttet som stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredningen fra 2018 er klassisk og fin, med grå, profilerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt stålkum. Veggen over benken beskyttes med grå plater. Videre er rommet utstyrt med kullfilterventilator, komfyrvakt, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Badet i underetasjen er arealeffektivt, og har hvite vegger og dels flislagt gulv. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon, et dobbelt veggskap og speil med belysning. Videre har badet et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Etasjen er ikke søkt bruksendret og kan ikke lovlig brukes som oppholdsrom eller til boligutleie. Stuen er godkjent brukt som garasje, kjøkken er godkjent brukt som postlokale, badet er godkjent brukt som teknisk rom, soverommet er godkjent brukt som bod. Del av soverom og vindfang i etasjen er godkjent brukt som trapperom til etasjen over.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern fra bad/vaskerom i 1. etasje, og plastavløp fra det andre badet i 1. etasje.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

Varmesentral: Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1. etasje fra 2023.

Varmtvannstank: Oppvarming av tappevann med en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i en kasse på bad/vaskerom i underetasjen.

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:

- Hovedytterdør 2: Slett, tett dør

2023:

- Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg.

2018 - underetasje:

- Bad pusset opp, utvidet for plass til vaskemaskin og dusjkabinett
- Kjøkkeninnredning består av: Folierte benk- og overskap profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap. Komfyrvakt montert over komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

2009:

- Kaltloft er etterisolert med ca. 10cm mineralull på største del av loft.
- Bad er flislagt

2007:

- malte trevinduer med 2-lags glass
- Malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt
- Fleste flater skiftet ut

2006:

- malte trevinduer med 2-lags glass

2004:

- Kjøkkeninnredning består av: Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2003:

- Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Malte plater ved servant.
- El-anlegg ble oppgradert i ca. 2003 med etablering av skjult el-anlegg og nye sikringsskap.

1979:

- malte trevinduer med 2-lags glass

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en tilliggende enkelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Den enkle garasjen har 1 leddport i metall. Den doble garasjen har 2 leddporter i metall, bod i bakkant og et lagringsloft med utvendig tilgang.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for enkeltgarasjen. Denne er derved ikke lovlig oppført. Det foreligger tegninger for dobbeltgarasjen, men denne er bygget større enn det som er godkjent og er således også feil plassert på tomten. Deler av garasjen (i bakkant) ligger over tomtegrense. Garasjen har ikke godkjent brannskille mot bolig.

Radonmåling

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

Diverse

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

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen i 1. etasje og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen i 1. etasje.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 769 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Mat/restavfall 140 liter, kontroll og tilsyn spredt avløpsanlegg, oppmøtegebyr slamtømming, slam/septik, fast gebyr vann bolig og A-konto vanngebyr. Det er installert vannmåler i boligen.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 75 pr 2025

Beløpet for eiendomsskatt er mottatt fra kommunen og kan synes noe lavt. Det må derfor tas høyde for et høyere gebyr. Se kommunens nettsider for gebyrregulativer.

Følgende er hentet fra kommunens nettsider:

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt med en skattesats på 2 promille på alle bolig- og næringsseiendommer, og på ubebygde tomter.

Formuesverdi primær

Kr 1 141 774 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 567 094 pr 2023

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. I tillegg kommer drift og vedlikehold av privat avløpsordning utover det som ikke faktureres fra kommunen.

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 478, bruksnummer 44 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/478/44:

15.02.1984 - Dokumentnr: 100950 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.02.1984 - Dokumentnr: 101236 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.09.1962 - Dokumentnr: 103100 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:478 Bnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 1113904 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:78 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 323084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:478 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er mottatt vedtak for ansvarsrett oppføring av våningshus med poståpneri datert

13.12.1962, vedtak for oppføring av tilbygg til bolighus (18 kvm soverom) datert

19.09.1978 og tillatelse til oppføring av frittliggende garasje datert 21.03.2007.

Det er mottatt tegning for bolig datert 1962, samt tilbygg bolig datert 1978 og tegning for frittstående garasje 2007. Dagens planløsning avviker i begge etasjer fra mottatte tegninger. Forbindelsen mellom etasjene er tettet igjen og i 1. etasje er trapperommet garderobe og bad. I underetasjen er stuen benevnt som garasje på tegninger, kjøkken/entre som post samt at badet, gangen og deler av soverommet er benevnt som bod og hobby. Del av soverom og vindfang er det opprinnelige trappeløpet, og boden innenfor vindfanget er benevnt som brensel. Den frittstående garasjen er større enn på

byggetegninger. Når garasje er over 50m² er det krav om godkjent brannskille mellom bolig og garasje. Eventuelt 8m avstand mellom bygninger. Se også kommentarer i tilstandsrapporten for avvik både for bolig og garasje.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat avløpsordning som ikke dekkes av kommunale avgifter.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse. Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 14.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen. Eiendommen ligger innenfor sikringssone H140_3 knyttet til vei. I henhold til kommuneplanen er eiendommen også berørt av gul og rød støysone fra vei.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har ingen godkjente oppholdsrom i underetasjen, og denne kan dermed ikke leies ut til dette formålet.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 850 (Omkostninger totalt)

84 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 768 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 784 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 787 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter urådighetserkæring, fotograf og kommunale opplysninger.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

24.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fetveien 2310, 1910 ENEBAKKNESET



LILLESTRØM kommune



gnr. 478, bnr. 44

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 11763-25080

Referansenummer: QG1303

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



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 - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tilbygg fra ca. 1978. med kaltloft. Undertak av rupanel. Kaltloft er etterisolert med ca. 10cm mineralull på største del av loft i ca. 2009. iht. kontaktperson.
Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Betongstein fra ca. 2009, iht. kontaktperson.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Sort stål takrenner og nedløp. Stigetrinn til feier montert. Fotbeslag og hatt på pipe.
Takrenner, nedløp og beslag fra ca. 2009.

Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon/gassbetongblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Tilbygg mot øst, fra ca. 1978. Og tidligere trapperom med trebindingsverk i vegger og stående trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1979, 2006 og 2007.
Boder i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.
Dører:
1.etg.: Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Ukjent alder.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt, fra 2007, iht. dato i glass.
U.etg.: Hovedytterdør 1: Slett inn, utside med glassfelt. Ukjent alder.
Hovedytterdør 2: Slett, tett dør, fra 2024, iht. kontaktperson.
Balkongdør med lav brystning og glassfelt. Ukjent alder.

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Og direkte på fjell.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Ukjent alder på terrasse.
Terrasse/balkong ved inngangsdør. Betongdekke på deler av balkong. Bjelkelag og tregulv i øvrig del. Det er lagt belegg over betong og tregulv.
Terrasse ved underetasje lagt direkte på singlet grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.
Trapp i stål/strekk-metall ved hovedinngang.

Det er over vinduer i kjeller lagt inn jern-bjelker som bæring til lettklinkerdekke i tilbygg fra ca. 1978.
Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer under bærende jern og noe rustangrep på jern.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Flis, laminat
Vegger: Tapet, malte MDF plater, malt trepanel og slette malte

plater.

Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater, MDF smarttak og trepanel.

Fleste flater skiftet ut i 2003-2007
Noe slitasje, merker, hakk og riper i overflater.
Normal brukslitasje.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Rom/overflatebehandling u.etg.:
Gulv: Laminat, furugulv, flis og betonggulv.
Vegger: Malt trepanel, flis, malte finerplater og murvegger
Himlinger: Himlingsplater, slett malt mur/betong og trepanel.

Det er fukt/svelleskader i himling i kjøkken. Flis gulv og vegger i boden med noe ufagmessig utførelse.
Ukjent alder på overflater.

Innvendig har boligen slette malte og umalte finerdører.
En dør i 3-speil hvit fyllingsdør i underetasje.

Etasjeskiller er av betong/lettklinkerdekke el.
Gulv i underetasje med støpt plate på mark og oppforet gulv i stue med trebjelkelag.
Ukjent alder på trebjelkelag.
Det ble observert at bjelkelag er isolert med isopor.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue 1.etg.

Fuktsøk rom under terreng.:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/flis. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er flislagt i ca. 2009 iht. kontaktperson. Flis-legging utført med egeninnsats og fremstår med ufagmessig utførelse. Fliser på gulv lagt på tidligere gulv og gammel slukrist ligger under nyere slukrist. Det ble ikke funnet membran på vegger. Det er smurt membran på gulv, dog ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer eller slukmansjett. Gammelt støpejern sluk i gulv. Noe rustskader i sluk.

Innredning/utstyr.: Badekar, gulvstående toalett, liten vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er rust ved avløp i badekar, og på avløp under badekar.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Det er gassbetong i vegger til bad.
Det ble foretatt undersøkelser, fuktsøk/fuktmåling i tak i hybel i underetasje. Her ble det funnet høy fuktighet i himlingsplater på kjøkken, som er under bad i 1.etg.

Bad/dusjrom 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Malte plater ved servant. Membran/tettesjikt ikke ført langt nok ut fra våtsoner ved dusj eller ved servant.

Det er løse fliser i gulv i dusjsone. Svertesopp i fuger på gulv og vegger. Deler av gulv fuget om med silikonfuger. Det er synlig smøremembran i gulv og opp på vegger i hjørner mot malte plater. Membran ikke klemt i sluk. Plastsluk i rommet. Gulv i rommet er tilnærmet flatt og det er ikke terskel ut mot tilstøtende rom. Kasse for vann og avløpsrør under servant er ikke tettet.

Innredning/utstyr.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant. Skap er støttet opp med plankebit på ett hjørne. Dusjdør i glass. Det er lagt trelist som bunnlist under dusjdør. Det må påregnes renovering av bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%. Med hensyn til tilstand/utførelse av bad, kan det ikke utelukkes å være avvik i skjulete konstruksjoner andre steder i rommet.

Bad/vaskerom u.etg.:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad pusset opp, utvidet for plass til vaskemaskin og dusjkabinett i ca. 2017/18.

Flis på deler av gulv. Flis på vegger i del med dusjkabinett og vaskemaskin. Baderomsplater og malte finerplater på vegger i del med servant og toalett.

Det er plastsluk i gulv. Sluk forhøyet med avløpsrør, det er synlig smøremembran inn under forhøyer, dog ikke klemt i sluk. Slukforhøyer er heller ikke tilpasset sluket.

Det er ikke membran på gulv eller vegger under toalett eller i kasse rundt varmtvannsbereder.

Innkassing av varmtvannsbereder er gjort med MDF smartpanel. MDF smartpanel er lite egnet i våtrom/våtzone.

Det må påregnes renovering av bad/vaskerom.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etg. består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning u.etg. består av:

Folierte benk- og overskap profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap. Komfyrvakt montert over komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Ukjent alder på vannrør.

Det er avløpsrør av støpejern fra bad midt boligen 1.etg. Plast avløp fra bad 1.etg.

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kasse på bad/vaskerom i underetasje. Bereder fra ca. 2005 iht. kontaktperson.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer. Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Varmepumpe fra 2023 iht. dato på produkt.

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i 1.etg. noe åpent anlegg. Det er åpent og noe skjult el- anlegg i underetasje. Sikringsskap i bod 1.etg. med automatsikringer. Og sikringsskap/fordelingsskap i vindfang underetasje med egen forbruksmåler til hybel.

El-anlegg ble oppgradert i ca. 2003 med etablering av skjult el-anlegg og nye sikringsskap.

Siste el-kontroll utført i 2018. Det ble da ikke funnet feil på anlegget. Det er opplyst fra kontaktperson at det ikke foreligger samsvarserklæringer på el-anlegg.

Røykvarsler i gang 1.etg. Ett 6kg fra 2005.

Det må anskaffes nye brannslukningsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er antatt påsmurt Gudrong som utvendig tettesjikt.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Skrånende tomt med synlig fjell på bakside av boligen. Fjell med fall mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndeling i 1.etg. er gjort om etter siste godkjente tegning. Underetasje er innredet med hybel. Det foreligger ikke godkjent bruksendring av underetasje til hybel.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på garasje ved underetasje på boligen. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Garasje

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

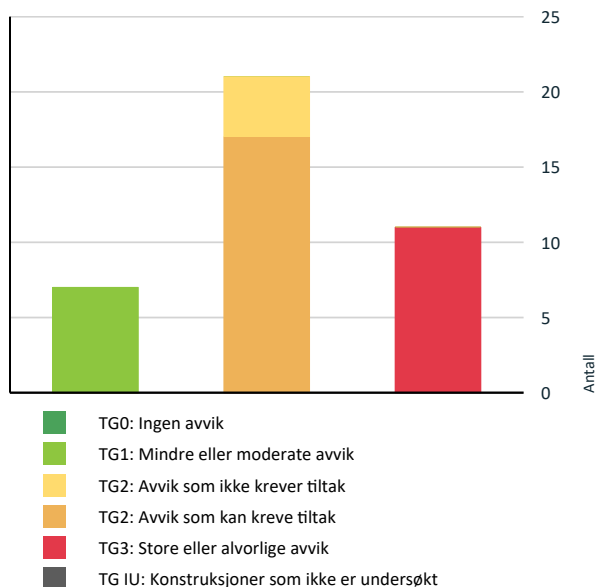
Godkjente tegninger viser oppføring av garasje på 49m².

Dagens garasje er 72m²

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

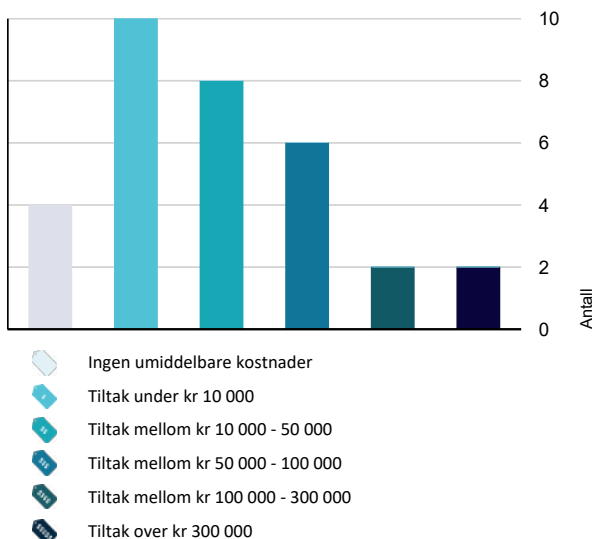
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Det tas spesifikt forbehold om at avvik som har oppstått etter befaring av boligen ikke er medtatt i rapport. Og kan derfor ikke lastes takstingeniør. El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktsøk/målinger utført med Protimeter MMS2. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjelheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer underetasje/kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn u.etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/hybel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje/hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje/hybel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje/hybel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvisitt.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
1978	Tilbygg	Tilbygget mot øst. Inngang og soverom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med sort betongtakstein. Betongstein fra ca. 2009, iht. kontaktperson.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Stigebrunn til feier montert. Fotbeslag og hatt på pipe.
Takrenner, nedløp og beslag fra ca. 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann er ført ut på grunn ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør lages system for bedre bortledning av vann ved grunnmur. Konsekvens kan være at grunnmur og drenering blir utsatt for ekstra vann/fuktighet som ikke ledes vekk tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har hovedsakelig murkonstruksjon/gassbetongblokker. Fasade/kledning har pussede murfasader. Tilbygg mot øst, fra ca. 1978. Og tidligere trapperom med trebindingsverk i vegger og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er noe riss/sprekker i fasader og flassing i overflater på grunnmur. Vegger med trebindingsverk og stående trekledning med begrenset luftespalte i nedre kant av kledning.

Dette var normal byggemetode ved oppføring av boligen.

Det ble funnet noe råteskader i vindskier på overbygget terrasse.

Det er værslitt trekledning og noe svertesopp på overflater.

Det er ved vindu i underetasje båret inn i murvegg felt med malte OSB plater. Grunnet innsetting av mindre vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør foretas utbedring av riss i overflater. Det bør påregnes overflatebehandling av grunnmur/vegger.

Råteskadet vindski på overbygget terrasse må påregnes skiftet.

Trekledning med behov for vask, rens og overflatebehandling.

Konsekvens av ikke overflatebehandling er hovedsakelig estetiske.

Råteskadet vindski må skiftes ut.

Det bør foretas utbedring av område rundt vindu i underetasje. OSB plater er lite egnet for utvendig bruk, og bør skiftes ut til mer egnede materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



OSB plater rundt vindu u.etg.



Flass i overflater murvegg.

Tilstandsrapport

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tilbygg fra ca. 1978. med kaltloft. Undertak av rupanel. Kaltloft er etterisolert med ca. 10cm mineralull på største del av loft i ca. 2009. iht. kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Misfarget undertak, med hvitt belegg i undertak i ca. halve kaltloft. Ukjent årsak.

Det er begrenset, liten luftespalte ved takfot og i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av misfarging av undertak. Det kan ikke utelukkes tiltak vedrørende misfarget undertak.

Det bør etableres bedre luftespalte ved takfot, og montering av større ventiler i gavler for god lufting av kaltloft.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser av kaltloft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarget undertak.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble funnet vinduer fra 1979, 2006 og 2007.

Vurdering av avvik:

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

Noen vinduer med værslitt og oppsprukket overflatebehandling utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes overflatebehandling av vinduer.

Uten tiltak vil det lettere kunne bli råteskader i vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt, oppsprukket maling.

TO 3 Vinduer underetasje/kjeller

Boder i underetasje har trevinduer med koblet glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med koblet glass fra byggeår med skader, råteskader i utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskifting av råteskadede vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindu

TO 2 Dører

Dører:

1.etg.: Hovedytterdør med sporfrest utside, slett innside og glassfelt. Ukjent alder.

Malt balkongdør i tre med lav brystning og glassfelt, fra 2007, iht. dato i glass.

U.etg.: Hovedytterdør 1: Slett inn, utside med glassfelt. Ukjent alder.

Hovedytterdør 2: Slett, tett dør, fra 2024, iht. kontaktperson.

Balkongdør med lav brystning og glassfelt. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør i underetasje med vær- og bruksslitasje, sprekker i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør påregnes vask, rens og overflatebehandling av balkongdør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilgang fra stue 1.etg. Fundamentert på trepilarer satt til fjell. Og direkte på fjell.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Ukjent alder på terrasse.
Terrasse/balkong ved inngangsdør. Betongdekke på deler av balkong.
Bjelkelag og tregulv i øvrig del. Det er lagt belegg over betong og tregulv.
Terrasse ved underetasje lagt direkte på singlet grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk på terrasse mot syd er ca. 88cm høyt. Rekkverk på terrasse/balkong ved hovedinngang er kun ca. 85cm høyt. Krav ved oppføring var 90cm. Dagens krav er 100cm.
Det ble observert rust på spiker for innfesting av bord i rekkverk på terrasse mot syd. Noen bord med begynnende råteskader.
Belegg på terrasse/balkong ved hovedinngang ligger løst på betongdekke og tregulv. Det er fuktighet under belegget.
Terrasse ved hybel underetasje med vær og bruksslitasje på overflater gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes noe utskiftning av bord i rekkverk på terrasse mot syd. Ved rust på spiker/festemiddel vil det kunne føre til større råteskader og løse bord.

Rekkverk på terrasse/balkong ved hovedinngang må gjøres høyere for å tilfredsstille krav ved oppføring.

Belegg på terrasse/balkong bør fjernes for å få tørket opp betong og treverk under belegget. Fuktighet under belegget kan føre til råteskader i treverk og frostspreng i betong på vinter.

Terrasse ved underetasje bør det påregnes vask, rens og overflatebehandling. Kun estetiske konsekvenser av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Trapp i stål/strekk-metall ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Det er over vinduer i kjeller lagt inn jern-bjelker som bæring til lettklinkerdekk i tilbygg.

Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer under bærende jern og noe rustangrep på jern.

Årstall: 1978

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert noe avskalling i mur på sider av vinduer, under bærende jern og noe rustangrep på jern.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av dette, og gjøres tiltak. Konsekvens av utvikling av rust på bjelke er svekkelse av bæring til gulv og i ytterste konsekvens setninger i dekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avskalling i mur, rust på bjelke.

INNENDIG

Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Flis, laminat

Vegger: Tapet, malte MDF plater, malt trepanel og slette malte plater.

Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater, MDF smarttak og trepanel.

Fleste flater skiftet ut i 2006/07.

Noe slitasje, merker, hakk og riper i overflater.

Normal bruksslitasje.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Kostnadsnivå vil avhenge av krav til standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater underetasje

Rom/overflatebehandling u.etc.:

Gulv: Laminat, furugulv, flis og betonggulv.

Vegger: Malt trepanel, flis, malte finerplater og murvegger

Himlinger: Himlingsplater, slett malt mur/betong og trepanel.

Det er fukt/svelleskader i himling i kjøkken. Flis gulv og vegger i boder med noe ufagmessig utførelse.

Ukjent alder på overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Himling i kjøkken med fukt/svelleskader. Skade antatt oppstått som følge av lekkasje fra bad 1.etg.

Fliser i bodrom med ufagmessig utførelse, noe ujevnt lagt og kun deler av gulv er lagt i stor bod, tidligere garasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himling i kjøkken må skiftes ut og årsak til fuktskader må fjernes. Det må påregnes noe vedlikehold/utskifting av øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fukt/svelleskader i tak over kjøkken.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong/lettklinkerdekke el.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn u.etg.

Gulv i underetasje med støpt plate på mark og oppfjort gulv i stue med trebjelkelag.

Ukjent alder på trebjelkelag.

Det ble observert at bjelkelag er isolert med isopor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er høydeforskjeller på gulv i flere rom. Ukjent årsak. Noe ujevnt gulv med merkbar høydeforskjell i stor bod, tidligere garasje.

Det ble observert at bjelkelag i stue er isolert med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isopor er ikke egnet som isolasjon i bjelkelag da isopor er meget brannfarlig. Isopor må fjernes og erstattes med annen type isolasjon for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Isopor i bjelkelag.

1 TO 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.

Med hensyn til at det er laget hybel for utleie i underetasje bør det utføres radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue 1.etg.

1 TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktsøk rom under terreng.:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/flis. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fuktighet på gulv i bod, tidligere garasje. Og det er til del mye saltutslag på vegger i bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Med hensyn til gammel drenering og utvendig fuktsikring bør det gjøres tiltak for å begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt på gulv i kjeller.



Saltutslag på vegger

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette malte og umalte finèrdører.
En dør i 3-speil hvit fyllingsdør i underetasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad er flislagt i ca. 2009 iht. kontaktperson. Flis-legging utført med egeninnsats og fremstår med ufagmessig utførelse. Fliser på gulv lagt på tidligere gulv og gammel slukrist ligger under nyere slukrist. Det ble ikke funnet membran på vegger. Det er smurt membran på gulv, dog ikke brukt mansjetter ved rørgjennomføringer eller slukmansjett. Gammelt støpejern sluk i gulv. Noe rustskader i sluk.

Innredning/utstyr.: Badekar, gulvstående toalett, liten vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er rust ved avløp i badekar, og på avløp under badekar.

Det er kun naturlig lufting fra våtrom. Det er synlig rust rundt ventil i himling. Dette kommer av at luftekanal på kaltloft er i metall og uisolert, som forårsaker kondensering på rør.

Årstall: 2009 Kilde: Kontaktperson

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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: Over 300 000



Bad/vaskerom 1.etg.



Manglende tetting rundt rør.



Uisolert luftekanal.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Det er gassbetong i vegger til bad.

Det ble foretatt undersøkelser, fuktsøk/fuktmåling i tak i hybel i underetasje. Her ble det funnet høy fuktighet i himlingsplater på kjøkken, som er under bad i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble foretatt undersøkelser, fuktsøk/fuktmåling i tak i hybel i underetasje. Her ble det funnet høy fuktighet i himlingsplater over kjøkken, som er under bad i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes renovering av bad. Ved videre bruk av bad i dag vil dette kunne føre til større fuktskader i rom i underetasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vann/fuktighet i tak under bad

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad/dusjrom 1.etg.:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Malte plater ved servant.

Membran/tettesjikt ikke ført langt nok ut fra våtsoner ved dusj eller ved servant.

Det er løse fliser i gulv i dusjsone. Svertesopp i fuger på gulv og vegger.

Deler av gulv fuget om med silikonfuger. Det er synlig smørebrann i gulv og opp på vegger i hjørner mot malte plater. Membran ikke klemmt i sluk. Plastsluk i rommet.

Gulv i rommet er tilnærmet flatt og det er ikke terskel ut mot tilstøtende rom. Kasse for vann og avløpsrør under servant er ikke tettet.

Innredning/utstyr.: Servantskap med profilerte fronter og hel servant.

Skap er støttet opp med plankebit på ett hjørne. Dusjdør i glass. Det er lagt trelist som bunnlist under dusjdør.

Det må påregnes renovering av bad.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt gulv i rommet. Noe motfall til sluk. List i dusjvegg hindrer annet vann og renne til sluk.

Løse fliser og fuger i dusjsone, vegger og gulv.

Skjeve fuger på vegger, ufagmessig utført. Membran/mansjett ikke klemmt i sluk. kun lagt oppå klemring.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad/dusjrom 1.etg.



Manglende tetting av kasse til rør.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11%.

Med hensyn til tilstand/utførelse av bad, kan det ikke utelukkes å være avvik i skjulte konstruksjoner andre steder i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Med hensyn til tilstand/utførelse av bad, kan det ikke utelukkes å være avvik i skjulte konstruksjoner andre steder i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes renovering av bad.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE/HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad pusset opp, utvidet for plass til vaskemaskin og dusjkabinett i ca. 2017/18.

Flis på deler av gulv. Flis på vegger i del med dusjkabinett og vaskemaskin. Baderomsplater og malte finerplater på vegger i del med servant og toalett.

Det er plastsluk i gulv. Sluk forhøyet med avløpsrør, det er synlig smøremembran inn under forhøyer, dog ikke klemt i sluk. Slukforhøyer er heller ikke tilpasset sluket.

Det er ikke membran på gulv eller vegger under toalett eller i kasse rundt varmtvannsbereder.

Innkassing av varmtvannsbereder er gjort med MDF smartpanel. MDF smartpanel er lite egnet i våtrom/våtsone.

Det må påregnes renovering av bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

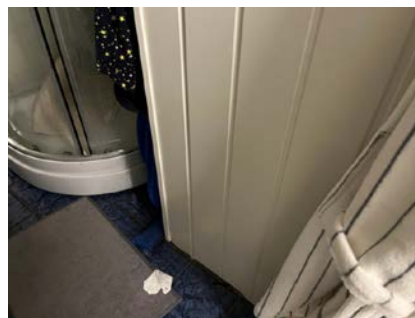
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- 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



Ikke klemt mansjett i sluk



MDF plater i våtsone



Manglende membran.

UNDERETASJE/HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap med 1-speil fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 2004

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er skade, flising i benkeplate mot kjøleskap. Endelister på benkeplate mot komfyr er løse. Stor silikon fuge mot benkeplate.

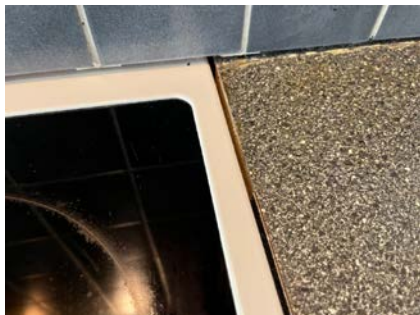
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken fungerer med dette avviket. Det anbefales dog utbedring av benkeplate, da løse endelister på benkeplate kan føre til svelling i benkeplate.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet endelister på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE/HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte benk- og overskap profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum i stål. Integrert oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap. Vannfaste plater mellom benk- og overskap. Komfyrvakt montert over komfyr.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin, da dette var krav ved montering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE/HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Grunnet dagens plassering av ventilator er det vanskelig å etablere forsert avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Ukjent alder på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra bad/vaskerom midt boligen i 1.etg. Plast avløp fra bad 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er på kaltloft montert gammelt taknedløp som forlengelse av lufterør til avløpsrør. Dette rør har rustet og delt seg, det er derfor unormale luktforhold fra avløpsanlegg på kaltloft. Rør er heller ikke isolert på kaltloft.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må foretas utbedring av lufteløsning til avløpsrør. Det kan føre til dårlig lukt i boligen uten tiltak.

Nytt lufterør må isoleres for å unngå kondens på rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i lufteør og manglende isolering

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TO 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue 1.etg. Varmepumpe fra 2023 iht. dato på produkt.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kasse på bad/vaskerom i underetasje. Bereder fra ca. 2005 iht. kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig drenering, sikker avrenning fra varmtvannsbereder, da denne er bygget inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er hovedsakelig skjult el-anlegg i 1.etg. noe åpent anlegg. Det er åpent og noe skjult el- anlegg i underetasje. Sikringsskap i bod 1.etg. med automatsikringer. Og sikringsskap/fordelingsskap i vindfang underetasje med egen forbruksmåler til hybel. El-anlegg ble oppgradert i ca. 2003 med etablering av skjult el-anlegg og nye sikringsskap. Siste el-kontroll utført i 2018. Det ble da ikke funnet feil på anlegget. Det er opplyst fra kontaktperson at det ikke foreligger samsvarserklæringer på el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tidligere eier er utdannet elektriker og har utført el-arbeid selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke laget samsvarserklæring på utført arbeid på el-anlegg. Da anlegg er utført med egeninnsats.
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 Siste el-kontroll utført i 2018. Denne kontroll uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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

Ukjent

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 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 i gang 1.etg. Ett 6kg fra 2005.

Det må anskaffes nye brannslukningsapparater.

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?

Ja Brannslukningsapparat må skiftes.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår 1962. Det er antatt påsmurt Gudrong som utvendig tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Med hensyn til alder på drenering og dårlig/manglende utvendig tettesjikt og synlig fukt utslag i vegger og gulv i underetasje bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan ikke utelukkes redrenering av boligen.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er synlige riss/sprekker i puss innvendig i stor bod i underetasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser med fagperson vedrørende riss/sprekker i vegger under bakken.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt med synlig fjell på bakside av boligen. Fjell med fall mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Fjell med fall mot grunnmur/boligen på bakside av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det er vil være vanskelig med terrengjustering, da det er fjell. Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedrørende mulighet for avledning av vekk fra boligen.

Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimat er kun for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng/fjell faller mot boligen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel garasje/bod i tilknytting til underetasje.

Bygningen er fundamentert direkte på fjell og grunn. Singlet grunn i og betongheller som gulv.

Vegger i uisolert trebindingsverk, satt direkte på grunn og søylesko satt til fjell. Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Pulttak-konstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med sorte takplater. Noe bulker og skader i takteking. Takrenner i sort stål. Nedløp med kjetting i ende på takrenne.

1 leddport i metall. Ett vindu i treramme.

Garasje med enkel standard og behov for noe vedlikehold.

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

Garasje



Anvendelse

Bil-oppstilling/lagring

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på grunn. Det er store setningsskader i betongdekke. Skjevhet i gulv og vegg konstruksjon i garasje.

Det er satt opp støtte "mur" i treverk på langvegg av garasje for og forhindre større utglidning av masser under garasje-gulv.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning. Innvendige vegger og himling med malt trepanel.

Saltakkkonstruksjon i tre med kaltloft. Liten del av loft, i bakkant av garasje med loftsrom. Tilgang til loft via utvendig trapp. Yttertak er tekket med sort betongstein. Takrenner og nedløpsrør i sort stål utførelse. Det er takrenner på garasje kun på en side. Takrenner med skjevheter og beslag ned i takrenner er forsøkt skjøttet, da beslag opp under takstein er for kort.

2 leddporter i metall. Det er synlig skjevhet i en port, grunnet setningsskader i gulv.

Vinduer i trerammer med isolerglassruter. Ukjent alder på vinduer. Flere vinduer med stor værslitasje og behov for vedlikehold.

I bakkant av garasje er det hobbyrom. Gulv i hobbyrom og deler av garasje med opphøyd gulv.

Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Garasje er bygget større enn byggetillatelse. Det er manglende brannskille mellom garasje og bolig.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/178 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 3 Soverom, 3 Gang, Spisestue, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, Bad, 3 Bod, Entré

Andre bygg: Garasje, Garasje

Bruksareal andre bygg: 91 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Melnesveien 12 ,1910 ENEBAKKNESET 127 m ² 1956 2 sov	21-05-2020	2 900 000	2 900 000		2 900 000	22 835
2 Fetveien 2182 ,1910 ENEBAKKNESET 209 m ² 1947 6 sov	30-09-2024	2 945 000	2 800 000		2 800 000	13 397
3 Fetveien 2610 ,1910 ENEBAKKNESET 142 m ² 1972 4 sov	29-10-2023	2 975 000	2 000 000		2 000 000	11 905

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	18 000
Forsikring (ca. antatt av taksingeniør)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	38 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

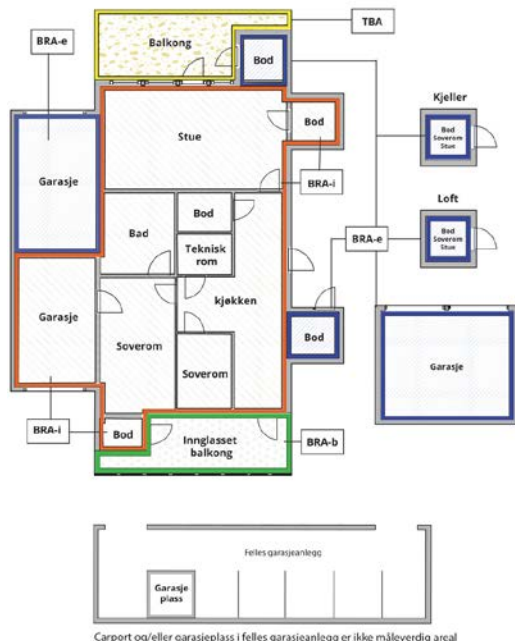
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	100			100	45
Underetasje/hybel	78			78	15
SUM	178				60
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, soverom, soverom 2, gang, spisestue, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, bod		
Underetasje/hybel	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, gang, gang 2, vindfang, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling i 1.etg. er gjort om etter siste godkjente tegning. Underetasje er innredet med hybel. Det foreligger ikke godkjent bruksendring av underetasje til hybel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i underetasje med for liten dagslysflate.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på garasje ved underetasje på boligen. Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		72		72	
Loft		5		5	
SUM		77			
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser oppføring av garasje på 49m². Dagens garasje er 72m²
Det må gjøres nærmere undersøkelser med offentlig myndighet hva gjelder tiltak som ikke er byggemeldt/godkjent og konsekvens av dette.

Brannceller

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

Kommentar: Garasje er større enn tillatelse, søkt om 49m². Når garasje er over 50m² er det krav om godkjent brannskille mellom bolig og garasje. Eventuelt 8m avstand mellom bygninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	145	33
Garasje	0	14
Garasje	0	77

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Rune Engebretsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	478	44		0	1340.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Fetveien 2310

Hjemmelshaver

Engebretsen Tove Kristin

Kommentar

Historisk oppgitt areal i målebrev er 1343m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Fetveien 2310, Enebakkeset i Lillestrøm kommune.

Eiendom beliggende på Enebakkeset ved RV22.

Nærområde består av spredt bolig-bebyggelse og jord/skogbruk.

Det er ca. 10km til Gan hvor det er matbutikk og bensinstasjon, barneskole med svømmehall og SFO.

Barnehage i nærhet til skolen.

Like ved barneskolen i Gan er det også idrettslag med egen kunstgressbane.

Det er ca. 18km til Fetsund som har et utvalg butikker og service tilbud. Ungdomsskole på Fetsund.

Østersund ungdomsskole.

Det er ca. 11km til Båstad i Indre Østfold kommune hvor det er matbutikk, gatekjøkken, frisør, byggevarehandel.

I Båstad er det også overbygget kunstis skøytebane.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 100m fra boligen.

Eller tog fra Svingen eller Fetsund stasjon.

Det er Ca. 27 km til Lillestrøm Ca. 47 km til Oslo. Ca. 57 km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig vei. RV22

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 1341m² iht. Eiendomsverdi.no

Parkering på singlet gårds plass eller i garasje.

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Noe naturtomt, fjell på bakside av boligen.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2025	Da leilighet er dødsbo foreligger det ikke komplett egenerklæring	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	18.09.2025	Datert 19.09.1962	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	15.09.2025	Originale tegninger fra 1962 og 1978. Plan, snitt og fasader.	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	17.09.2025	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja
Kontaktperson	15.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/QG1303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250162	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Engebretsen	Tommy Engebretsen
Gateadresse	
Fetveien 2310	
Poststed	Postnr
ENEBAKKNESET	1910
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Tove Engebretsen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tove Engebretsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1107250162

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Engebretsen	1d1764fa49dc2fda831263 a29d2addd698634adb	03.09.2025 06:36:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Engebretsen	2399a02325f91635f963fc ef63b2fca615309c75	03.09.2025 06:51:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250162

- 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>

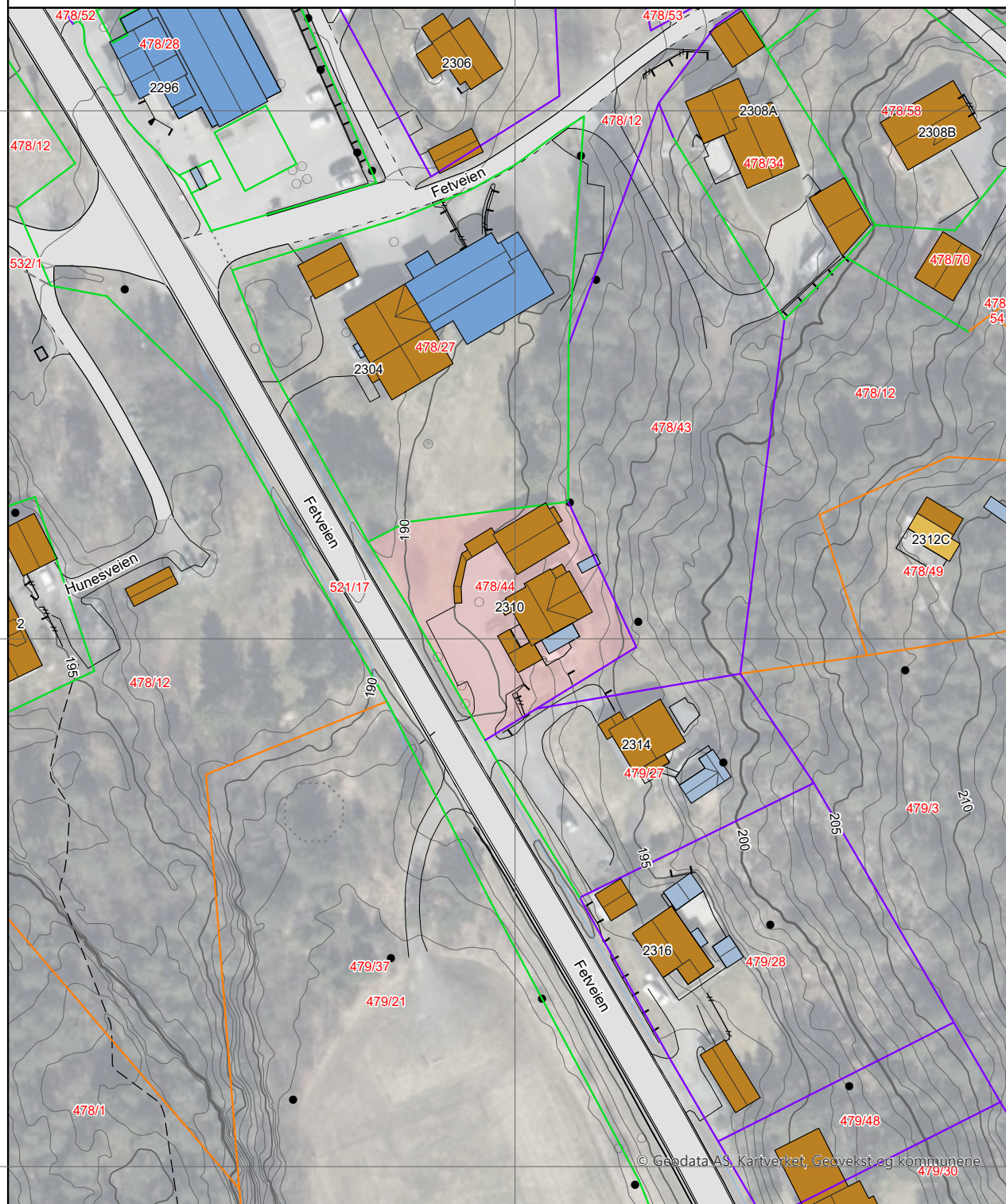
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/478/44/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3205 Lillestrøm

Eiendom: 3205/478/44/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

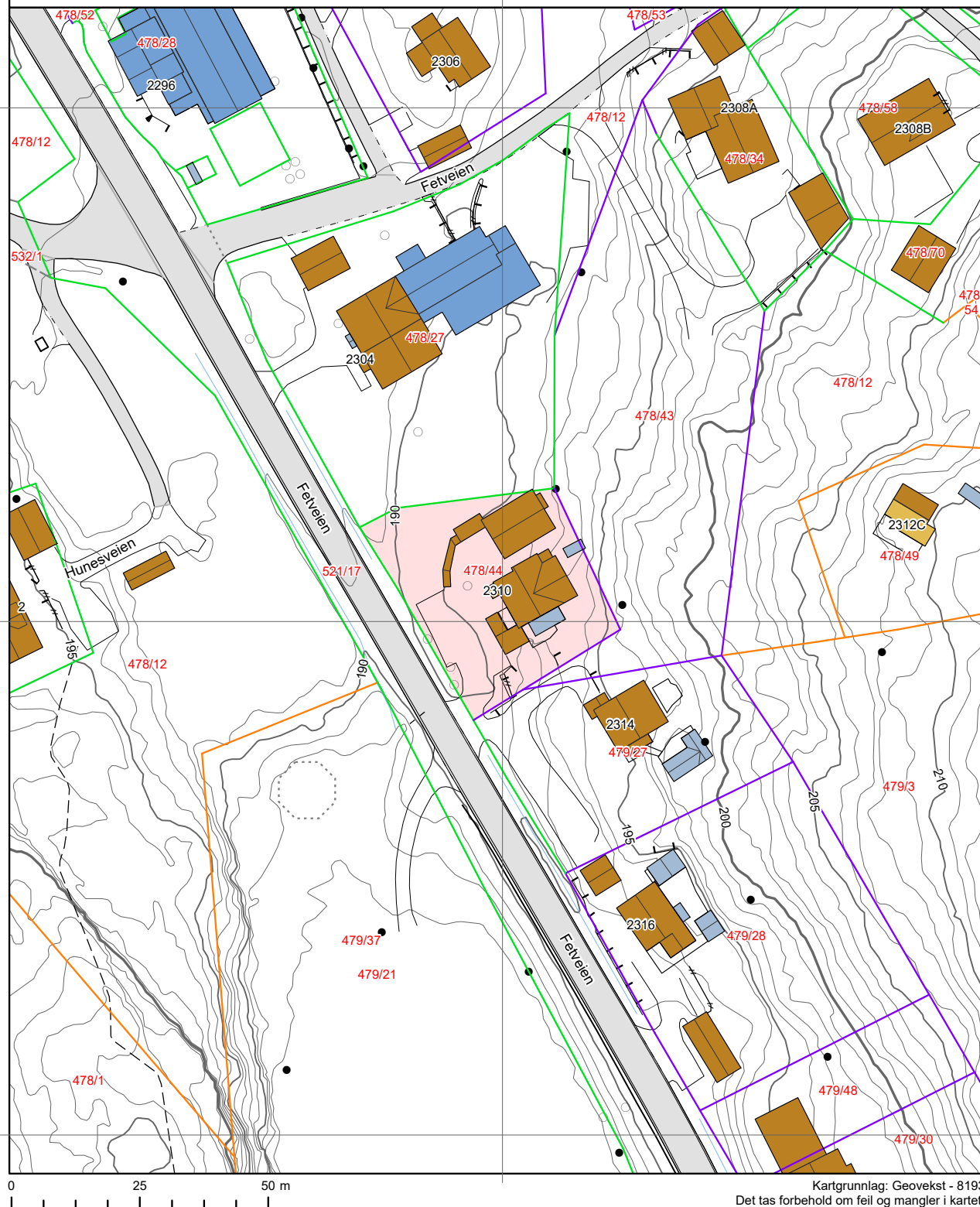
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 3.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lillestrøm
kommune

Kommuneplan

Tegnforklaring:

478/44/0/0



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000

Papirstørrelse: A4

Produsert: 03.09.2025

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

KpSamferdselLinje

1122 - Hovedvei N

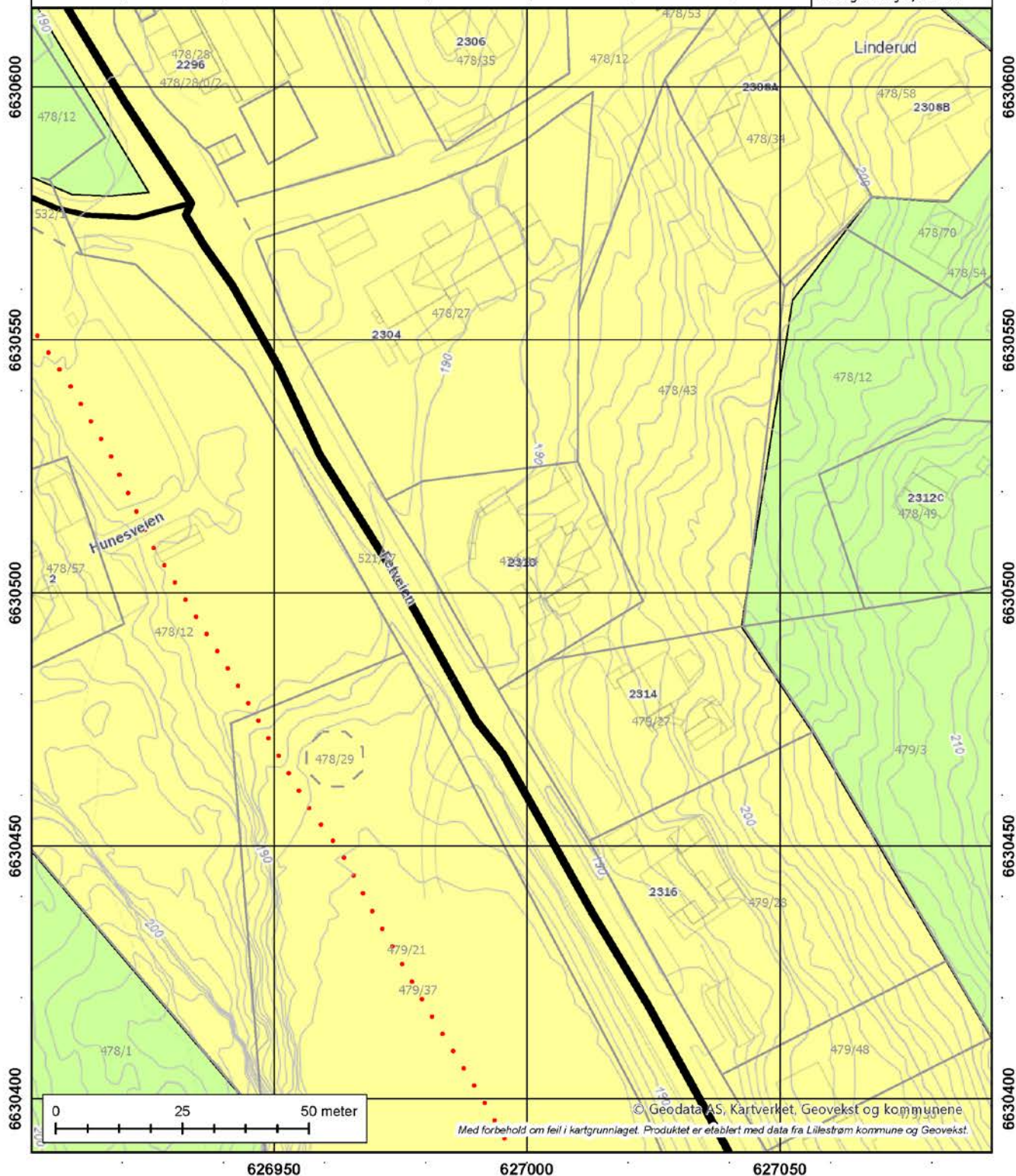
1124 - Samlevei N

1130 - Gang- sykkelvei
F

Arealformålsgranse

Kommuneplanområde

Kommuneplan utelatte områder



Nabolagsprofil

Fetveien 2310

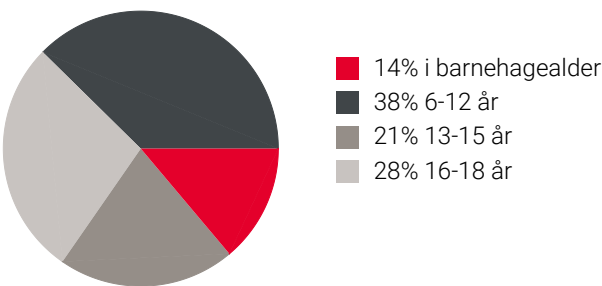
Offentlig transport

🚶 Linderud Linje 490	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Svingen stasjon Linje R14	23 min 🚆 18.5 km
✈ Oslo Gardermoen	55 min 🚆

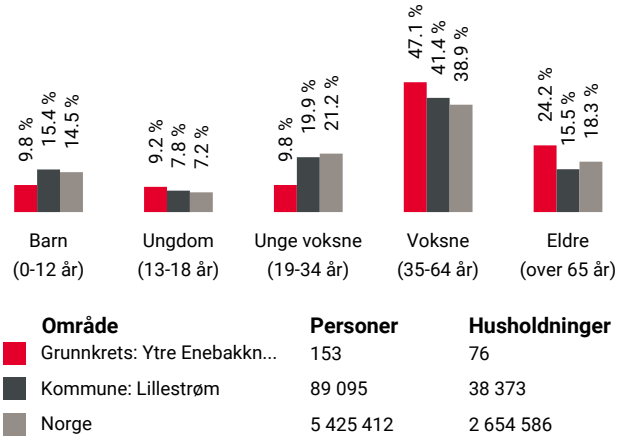
Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	14 min 🚶 10.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	23 min 🚶 18 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	34 min 🚶 26.8 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	32 min 🚶 26.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	34 min 🚶 26.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

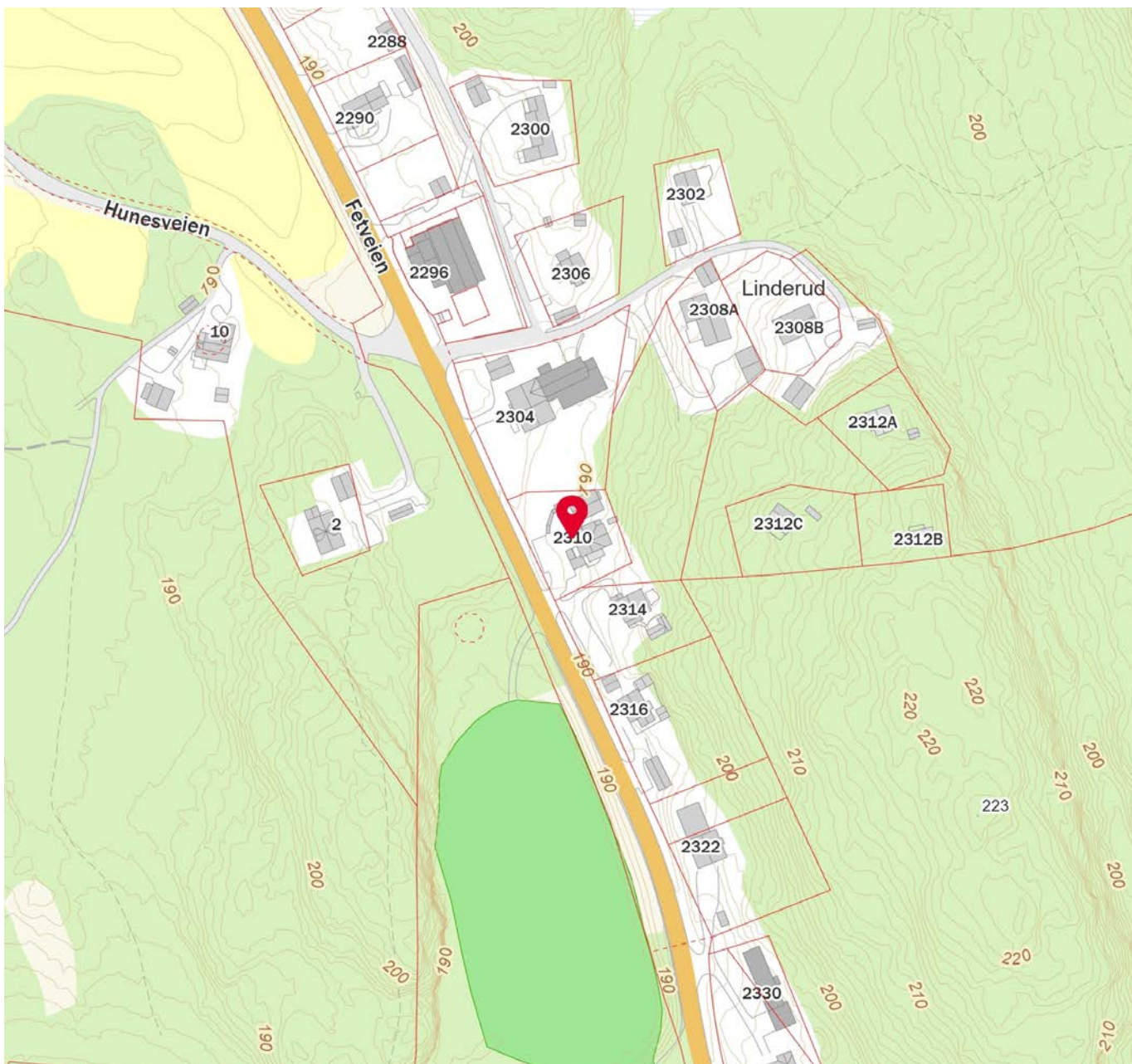
Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 🚶 10.5 km
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 🚶 13 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 🚶 16.6 km

Dagligvare

Bunnpris Båstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 11.4 km
Joker Gan PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 11.1 km

Sport

🏃 Enebakkneset idrettsplass Ballspill, fotball	1 min 🚶 0.1 km
🏊 Sporty Fitness	18 min 🚶
🏊 Spenst Fetsund	25 min 🚶





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

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

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fetveien 2310
1910 ENEBAKKNESET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre