

aktiv.





Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Omkostn.: Kr 301 350,-
Total ink omk.: Kr 12 301 350,-
Selger: Sukru Karapinar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 240/286 kvm
Tomtstr.: 1759.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 226
Oppdragsnr.: 1006250038

Deres nye hjem?

Velkommen til Rikard Nordraaks vei 34!

Denne romslige eneboligen strekker seg over tre plan og ligger i et populært og barnevennlig boligområde. Med en eiet tomt på hele 1.759 kvm og en fin intern beliggenhet innerst i blindvei, grenser boligen til et vakkert friområde med skog og Fjellhamarelven. Bygget i 2006, fremstår boligen med en del varierende standard og noen gjenstående arbeider både ute og inne. Dette gir deg en unik mulighet til å sette ditt eget preg på hjemmet og skape det drømmehjemmet du alltid har ønsket deg.

Kort om boligen:

Lys og innbydende stue/spisestue
Pent klassisk kjøkken med spiseplass
Underetg m/ egen praktisk inngang
2 flislagte bad samt vaskerom

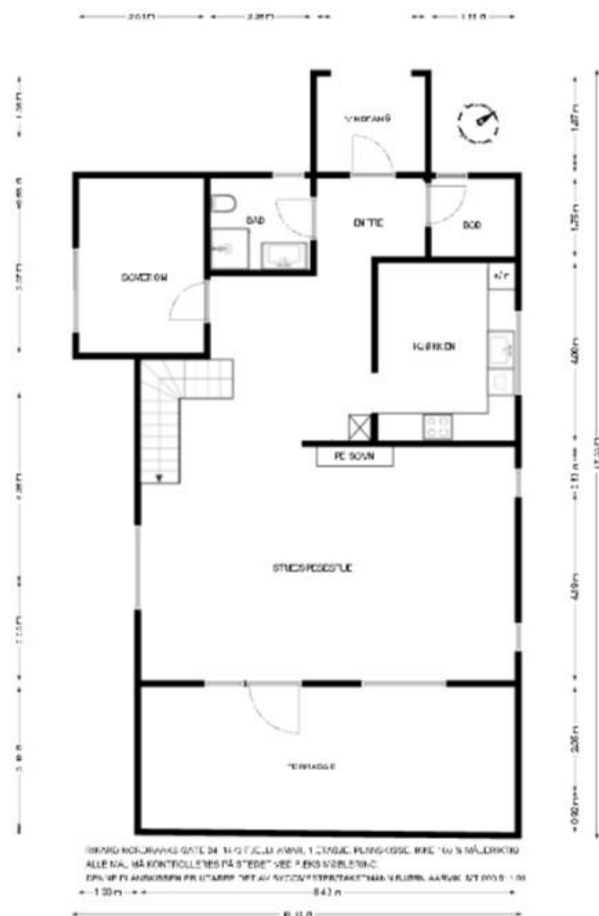
Området:

Skoler & barnehager innen gådistanse
Off.kom & servicetilbud i nærheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113



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





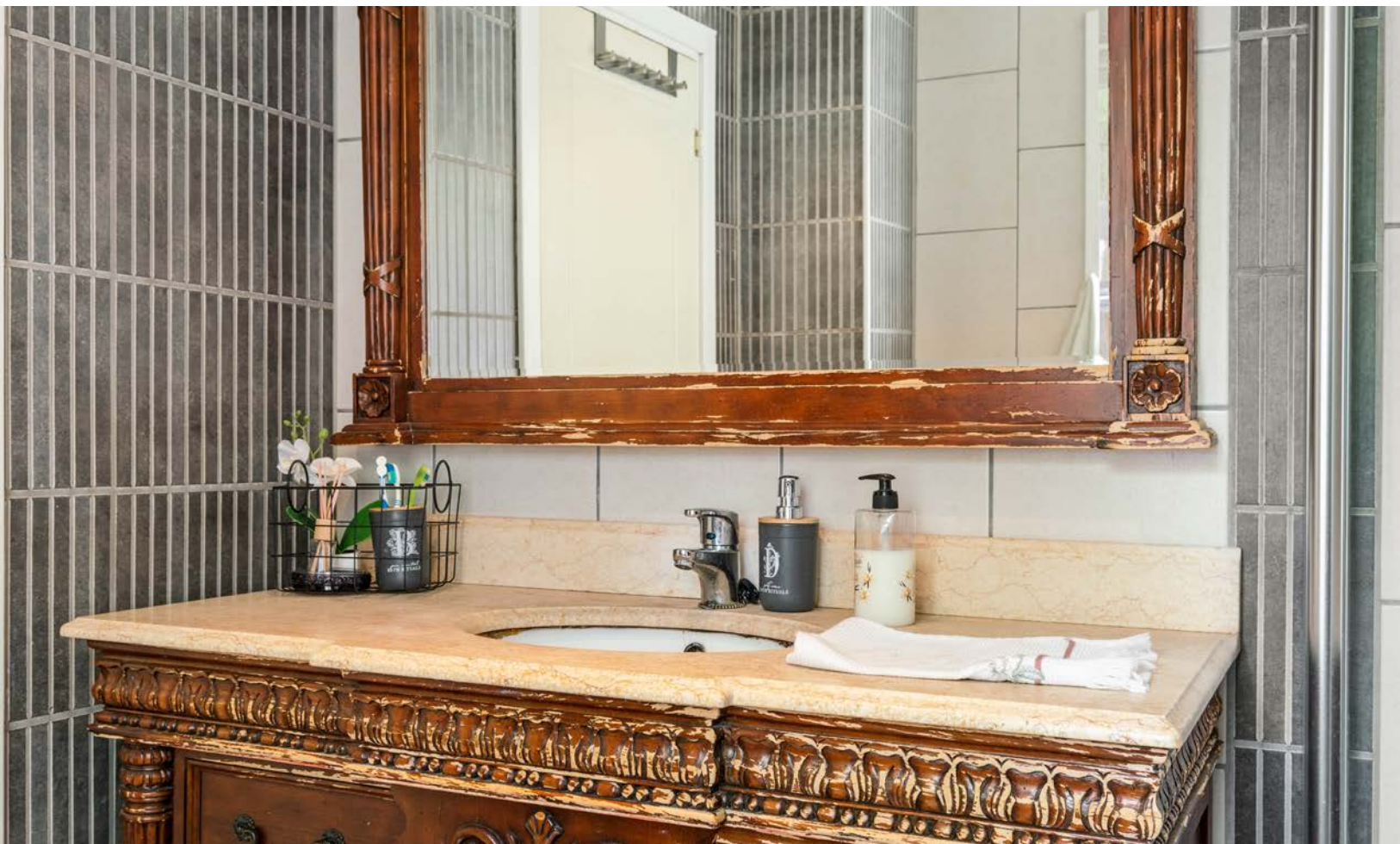




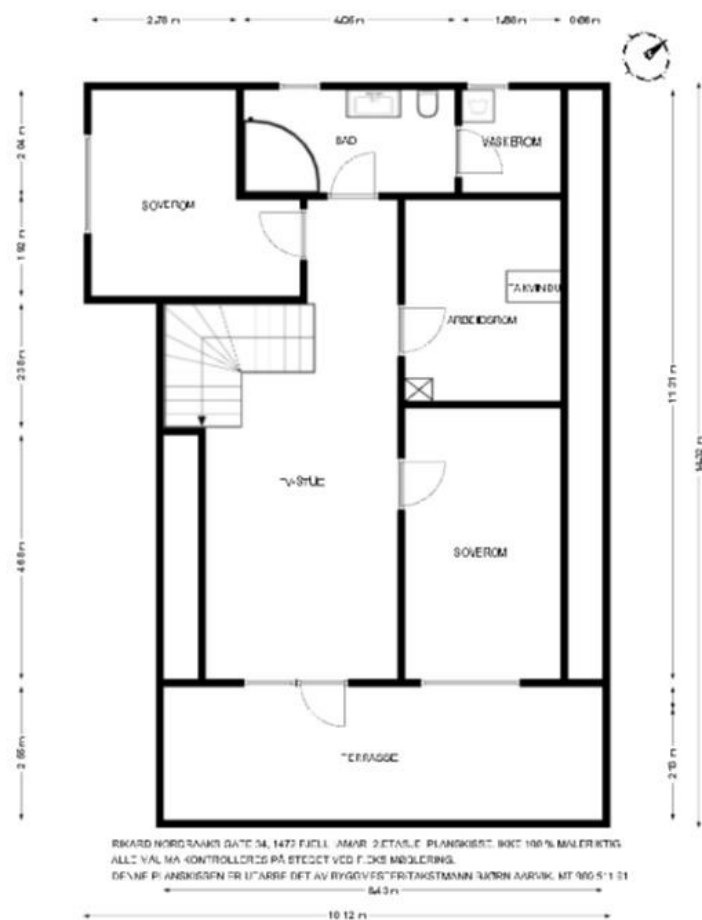








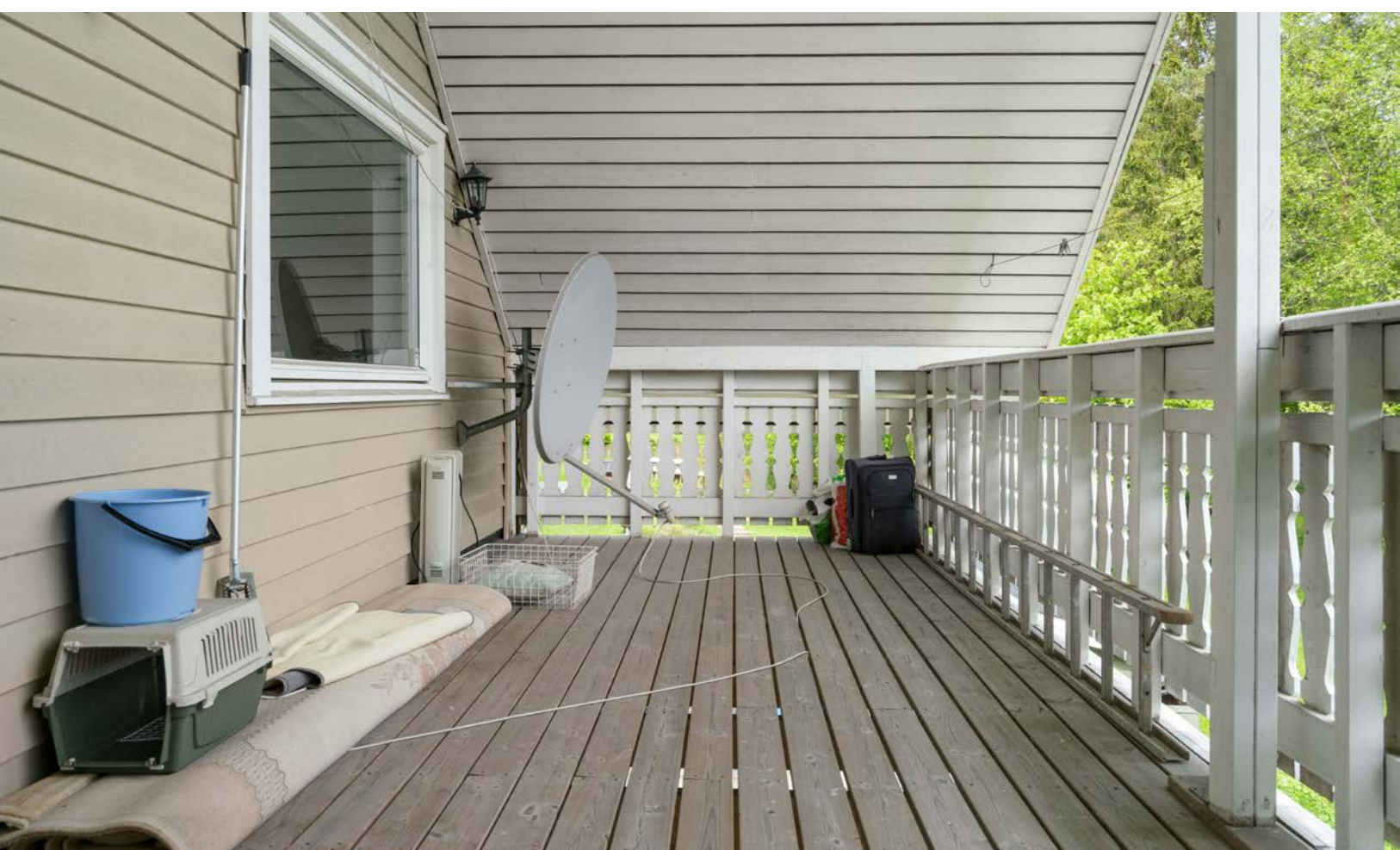




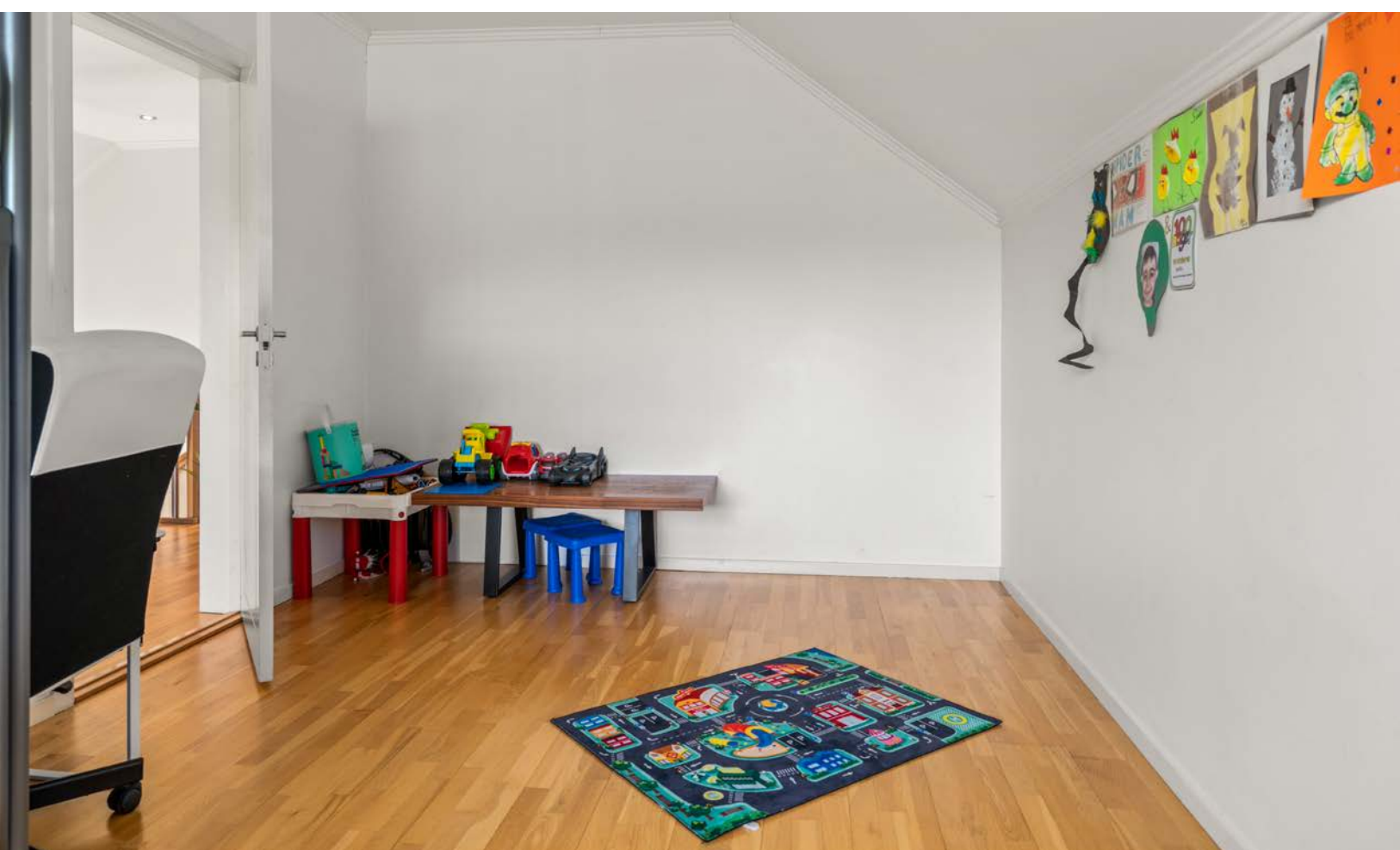
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
 Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



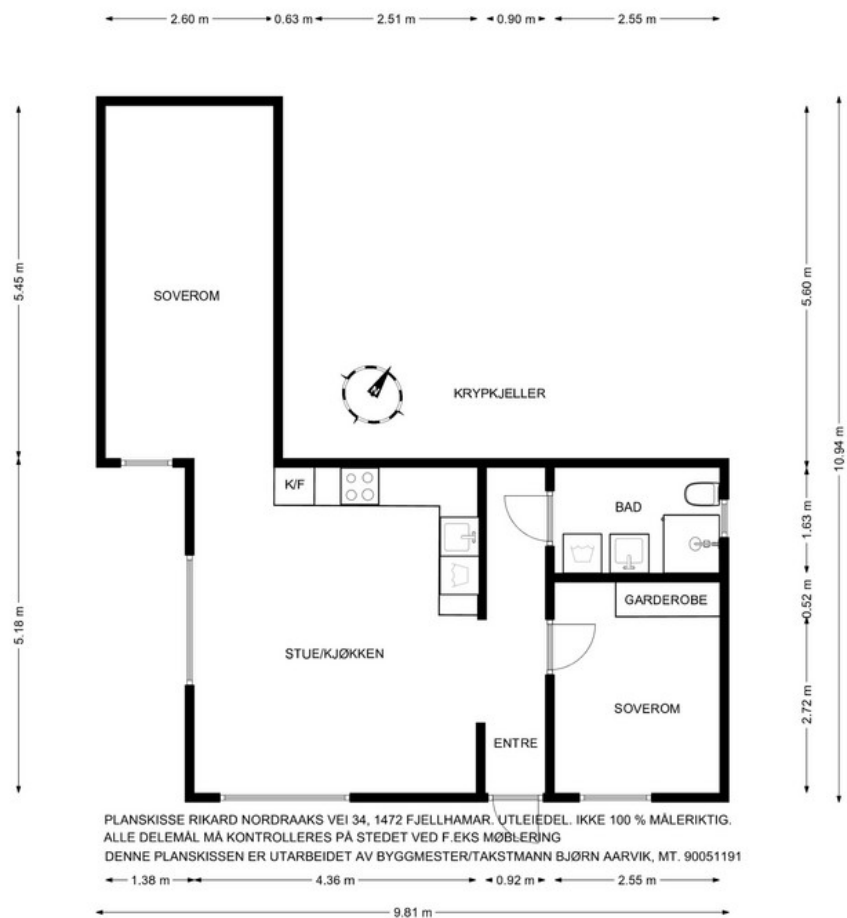












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

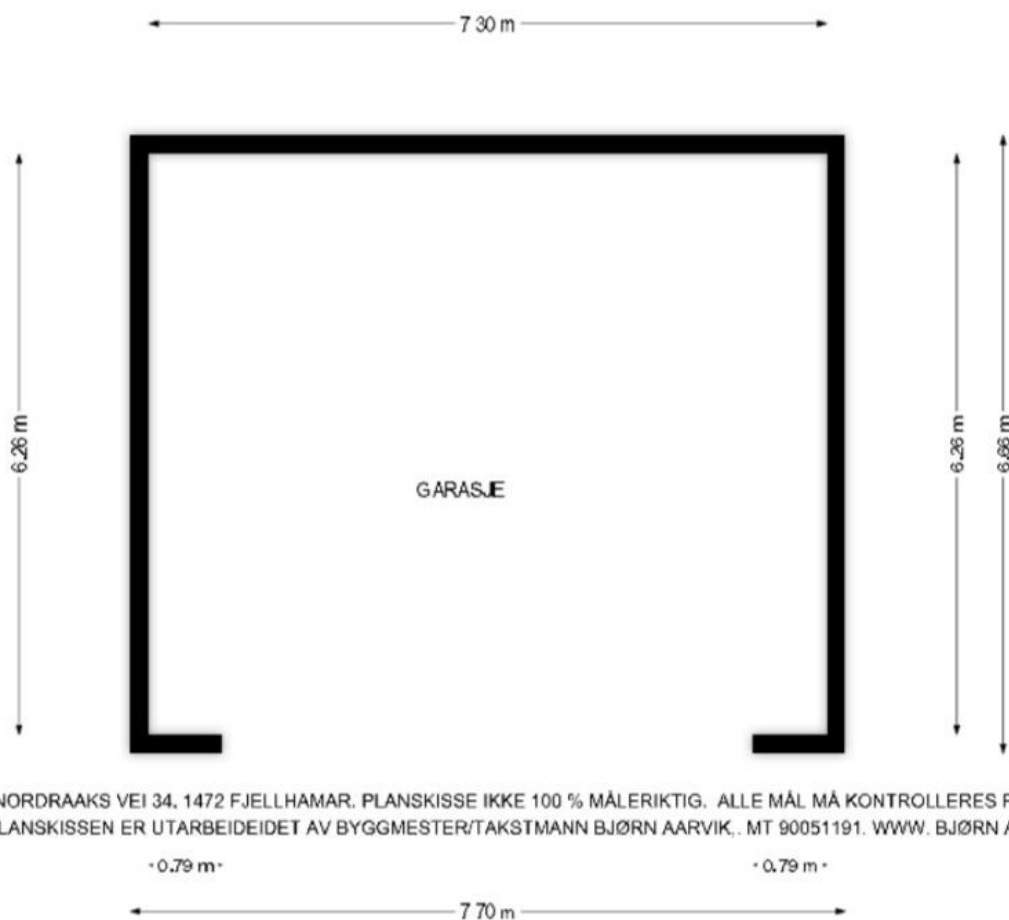






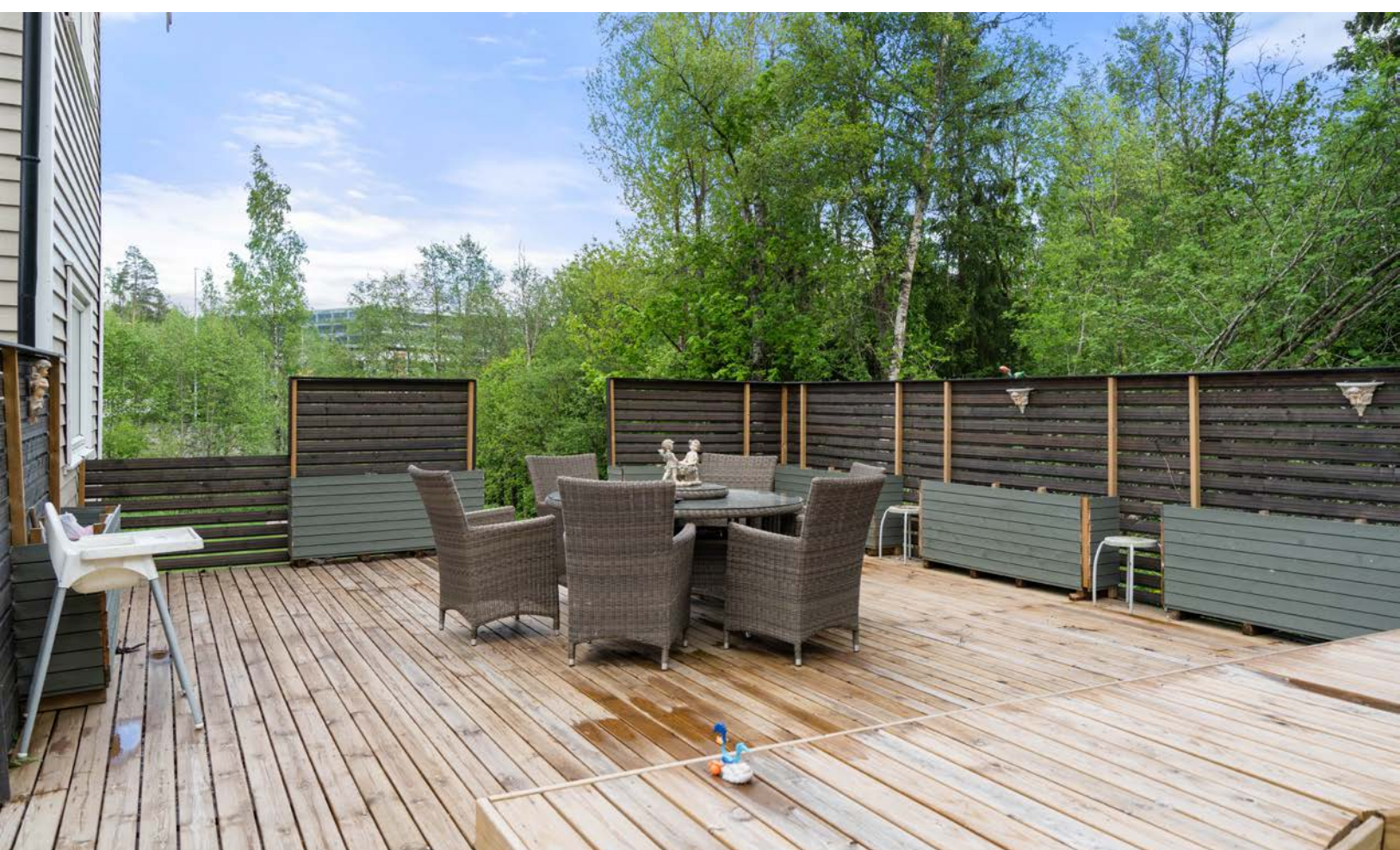






RIKARD NORDRAAKS VEI 34, 1472 FJELLHAMAR. PLANSKISSE IKKE 100 % MÅLERIKTIG. ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET. DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER/TAKSTMANN BJØRN AARVIK, . MT 90051191. WWW. BJØRN AARVIK.NO

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: 240 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 286 m²

TBA: 103 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad

1. etasje

BRA-i: 100 m² Entré, kjøkken, stue /spisestue, soverom, bad, bod

BRA-e: 46 m² Garasje: Total høyde +-2,64 m. Høyde underkant åpning +-2,40 m. 3 stk parkeringsplasser.

2. etasje

BRA-i: 87 m² TV-stue, bad, vaskerom, 2 soverom, arbeidsrom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

21 m²

1. etasje

61 m²

2. etasje

21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det ble foretatt tilfeldige stikkprøvekontroll av høyder. Takhøyde i allrom 2.etg: 2,53 m.

Takhøyde stue 1.etg: 2,56 m. Takhøyde kjøkken U.etg:

2,50 m. Uteplass underetasje: 21 m². Terrasse 1.etasje: 21 m². Terrasse 2.etasje: 21

m2. Terrasseplatting 1.etasje: 40 m2.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse.

Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom, disse

defineres som S-rom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det

søkes om bruksendring til kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen.

I tilsvarende fra kommunen i 2009 opplyses

det at ferdigattest ikke kunne utstedes.

Garasjen:

Total høyde +2,64 m. Høyde underkant åpning +2,40 m. 3 stk parkeringsplasser.

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1759.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat dels skrånende tomt. Bruksplen. Belegningsstein. Terrasse. Beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Fjellhamar, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Fjellhamar skole og Fjellsrud ungdomsskole er lett tilgjengelige, og det er planlagt bygging av en ny barneskole på Fjellhamar som vil stå ferdig i 2023. Lørenskog videregående, Strømmen videregående og Mailand videregående ligger også i nærområdet, noe som gjør dette til et ideelt sted for familier med skolebarn.

Flere barnehager finnes i nærheten, blant annet Bruget og Fjellsrud, som er praktisk plassert for de yngste i familien. Offentlig transport er lett tilgjengelig med både bussholdeplasser og Fjellhamar togstasjon i nærheten. Toget tar deg til Oslo sentrum på kun 20 minutter, og med bil er det rask tilgang til Lillestrøm, Strømmen og Gardermoen.

For dagligvarehandel er Kiwi Fjellhamar nært, og for et bredere shoppingutvalg finner man Strømmen Storsenter, Metro Senter og Triaden i nærheten. Alle disse gir et variert tilbud av butikker, restauranter og andre fasiliteter.

Området byr også på flotte turmuligheter. Fjellhamardammen og Langvannet ligger rett i nærheten og tilbyr både turstier og badeplasser. Langvannet har også en populær sandstrand og fine grøntområder for rekreasjon på sommeren. Losby Gods og golfbane, 6,9 km unna, er et populært rekreasjonsområde med turmuligheter i Østmarka og et flott golfanlegg.

For vinterentusiaster ligger SNØ, en helårsarena for snøopplevelser, kun 3 km unna. Arenaen tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, inkludert alpint, langrenn og andre vinteraktiviteter, og holder åpent hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Fjellhamarveien barnehage (1-5 år), 8 min gange
- Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år), 9 min gange
- Fjellsrud barnehage (0-5 år), 12 min gange

Skolekrets

Skoler:

- Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.), 14 min gange
- Fjellsrud skole (8-10 kl.), 11 min gange
- Lørenskog videregående skole, 13 min gange
- Strømmen videregående skole, 8 min m/bil

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

- Fjellsrud skole bussholdeplass, 8 min gange
- Fjellhamar stasjon, 12 min gange
- Oslo S, 22 min m/bil
- Oslo Gardermoen, 32 min m/bil

Bygningssakkyndig

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet/ HMS-krav. Takvinkel ca 30 grader.

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Vinduer og balkongdør fra byggeår. Takvindu.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdører.

Utvendige trapper

Trapper utført trykkimpregnerte materialer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Bjørn Aarvik teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Totalrenovering av bad i første og andre etasje i 2006. Totalrenovering av bad underetasje i 2013.

Arbeid utført av Colosseum Bygg

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Totalrenovering

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

Det er tidligere observert indikasjon til fuktskader i underetasjen. Dette har blitt undersøkt og det viste seg at dette

skyldtes dårlig sirkulasjon/kondens i lufta. Dette har nå blitt utbedret og ikke sett noe av til siden.

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

Det er observert enkelttilfeller av mus på kaldloftet og krypkjeller.

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

Ja, kun av faglært

Elektriske anlegget ble oppgradert totalt i 2006 av JJ Elektro.

Arbeid utført av JJ Elektro

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

Generell vedlikehold over flere år.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Terrassebord ble fornyet for ca. 8 år siden.

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

Hybeldel i underetasjen.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2006.

Innhold

Eneboligen går over tre plan og inneholder:

1.etasje: Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Adskilt kjøkken med fin plass til spisegruppe. Stort oppholdsrom hvor man kan innrede med sofagruppe, spisegruppe, og annet ønskelig møblement. Fra stuen er det adkomst til romslig terrasse. Soverommet i etasjen er av god størrelse. Flislagt bad med toalett, dusjhjørne samt servant.

2.etasje: Sosialt oppholdsrom av god størrelse. Adkomst til terrasse fra oppholdsrommet. Tre soverom med gode innredningsmuligheter - alt etter behov og ønske! Etasjen har også et delikat flislagt bad med boblebadekar, toalett og servant.

Underetasje: Praktisk underetasje med egen inngang. Entréen har fin plass til å henge fra seg klær og sette fra seg sko. Stor, sosial åpen stue/kjøkken løsning med plass til sofagruppe, spisebord og annet ønskelig møblement. To rom innredet tidligere innredet som soverom. Bad fra 2012 med alt man måtte trenge av sanitærutstyr.

Standard

Kjøkken:

1.etasje:

Hvit profilert innredning/fronter. Marmor benkeplate. Fliser over benk. Nedfelt kum. Ett-grep kran. Integrert oppvaskmaskin, keramisk topp og ovn. Frittstående kjøl/frys. Ventilator med glassplate.

Underetasje:

Hvit laminert innredning med høyglans fronter. Marmor benkeplate. Fliser over benk. Nedfelt kum. Ett-grep kran. Integrert oppvaskmaskin, keramisk topp og ovn. Frittstående kjøl/frys.

Bad:

2.etasje bad:

Boblebadekar. Vegghengt klosett. Formstøpt servant med treskap.

2.etasje vaskerom:

Opplegg for vaskemaskin.

1.etasje bad:

Vegghengt klosett. Formstøpt servant med treskap.

Underetasje bad:

Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne med nedsenk og innsvingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Nisjer i vegg. Formstøpt servant med laminat underskap og skuffer. Speilskap.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Eikeparkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte vegger.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte himlinger.

Innvendige dører:

Hvit profilerte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Tre stk overbygget terrasser/uteplass. Markterrasse 40 m2

Vannledninger:

Rør- i rør opplegg for vann.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med spalter/ ventiler i vinduer og vegger. Mekanisk avtrekk på bad.

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

Forhold som har fått TG IU:

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid.

Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring.

Andre tiltak:

Det er registrert råteskader på vannbord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dørene har behov for oppgradering eventuelt utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

godkjente måleavvik.

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

Ujevnt skjevt parkettgulv i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern, og koster mindre enn kr 1.000 <https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern>.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Bruksslitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må påregnes.

Overflater Gulv - Bad 2.etasje

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det mangler fliser ved døråpning til vaskerom og ved dør til badet.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning - Bad 2.etasje

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er påvist andre avvik:

Slitt skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon - Bad 2.etasje

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ventilasjonsrør til vifter i tak i 2.etasje må føres over yttertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv - Vaskerom 2.etasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon - Vaskerom 2.etasje

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv - Bad 1.etasje

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 1.etasje

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning - Bad 1.etasje

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon - Bad 1.etasje

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt - Bad underetasje

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - Bad underetasje

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater og innredning - Kjøkken underetasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Knust platetopp. Det mangler ventilator.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er snart 20 år gammel. Mer enn 50% av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Generell kommentar

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Kostnadsestimatet gjelder kostnaden det er å få gjort en tilstandsrapport av en aut. installatør eller el. takstmann. Deler av kjøkkengulvet i 1.etasje har ikke varmekabler

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering - Tomteforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold - Tomteforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Ikke tilfredsstillende avrenning på gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931. Mangler deler av nedløp fra takrenner flere steder.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader på søyler og panelbord ved inngangspartiet til hoveddel.

Råteskader på vindskier/ vannbord. Panel trenger å males.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Soilrør er avsluttet inne på kald loft. Varmluft inne på kald loft har ført til store høy luftfuktighet og stor muggdannelser i undertaket. Ventilrør fra takventiler avsluttet på kald loft. Ikke ført over tak. Registrert avføring fra mus i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

Påviste skader må utbedres.
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist andre avvik:
Tykkelse på trinn er for liten, og svikter litt. Defekte trinn.
Konsekvens/tiltak
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Utbedre feil/mangler.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Støttemurer
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Støttemur ved garasje og murer rundt tomtegrensen har store skjevheter og sprekker. Skjev søyle ved innkjørsel.
Konsekvens/tiltak
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Utbedre feil/mangler.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater
Vurdering av avvik:
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Sprekker/ ujevn parkett i 2.etasje.. Løse fliser i vindfang i u.etg. Det gjenstår diverse belistning/ finisharbeider. For øvrig en del bruksslitasje.
"Klappring" på laminatgulv på stue/ kjøkken i utleiedel.
Konsekvens/tiltak
Overflater må utbedres eller skiftes.
Utbedre feil/mangler.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt - Bad 2.etasje
Vurdering av avvik:
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
Ikke tilfredsstillende avslutning på membran mellom bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt - Vaskerom 2.etasje

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmur - Tomteforhold

Vurdering av avvik:

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur ved garasje og murer rundt tomtegrensen har store skjevheter og sprekker. Skjev søyle ved innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

Påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen stor tomt- og i garasje med plass til tre biler.

Total høyde +2,64 m. Høyde underkant åpning +2,40 m.

Byggeår: 2011

Standard: Dårlig standard

Vedlikehold: Dårlig vedlikeholdt. Videre har ikke takstmannen vurdert dette.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved utleie av deler av boligen er det krav om å fremlegge radonmålinger.

Energi

Oppvarming

Boligen har elementpipe. Peisovn. Ikke funksjonstestet ildsted/pipe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 000 000

Kommunale avgifter

Kr 62 859

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Summen som er opplyst er årsprognose for 2025 av kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 5 612 002

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 14 445 717

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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 107, bruksnummer 226 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/226:

05.07.1922 - Dokumentnr: 991823 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 107 bnr 938

29.02.1944 - Dokumentnr: 596 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:914

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:952

03.10.1957 - Dokumentnr: 4336 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet
forlanger det

24.07.1959 - Dokumentnr: 2196 - Erklæring/avtale

Plikt til å stoppe midlertidig kloakkavløp i terreng når
bygningsrådet forlanger det

08.07.1919 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3222 Gnr:107 Bnr:27

PB 3/4-475 ELDRE REG B-957

30.06.1961 - Dokumentnr: 994111 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 107 bnr. 938

Gnr. 107 bnr. 939

01.01.2020 - Dokumentnr: 1770737 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0230 Gnr:107 Bnr:226

01.01.2024 - Dokumentnr: 172528 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:226

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. I tilsvaret fra kommunen i 2009 opplyses det at ferdigattest ikke kunne utstedes. Eier har fått utarbeidet tegninger, og hadde planlagt å oppføre et bygg på ca 250 BRA på tomten. Se forøvrigt egne tegninger. I brev fra Lørenskog kommune datert 23.04- 2009, gjenstår det tre punkter før det kan gis ferdigattest. 1.

Tilbakeføring av areal langs Fjellhamarelv. 2 Utvendige kummer må tilpasses terreng og sikres mot fallulykker. 3 Kloakkpumpestasjon på eiendommen må sikres mot elektriske eller mekaniske havarier. Det mangler søknad om bruksendring av underetasje til beboelse.

Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse. Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det søkes om bruksendring til kommunen.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tillbygg/påbygg datert 04.10.2006.

Fra takstmannen:

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse.

Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom, disse

defineres som S-rom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det

søkes om bruksendring til kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen.

I tilsvaret fra kommunen i 2009 opplyses det at ferdigattest ikke kunne utstedes.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er friområde rundt deler av boligen.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

301 350 (Omkostninger totalt)

317 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

320 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 301 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

4 500 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 133 460

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900.- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fuat Demirbas

Partner/Eiendomsmegler MNEF

fuat.demirbas@aktiv.no

Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rikard Nordraaks vei 34, 1472 FJELLHAMAR
 LØRENSKOG kommune
 gnr. 107, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 286 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 23.03.2025

Oppdragsnr.: 10836-1359

Referansenummer: MF4980

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

Verditaksering og tilstandsrapporter på næringsseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



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

God og mindre god tilstand på boligen og garasje. Behov for betydelige vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger utvendig og innvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse.

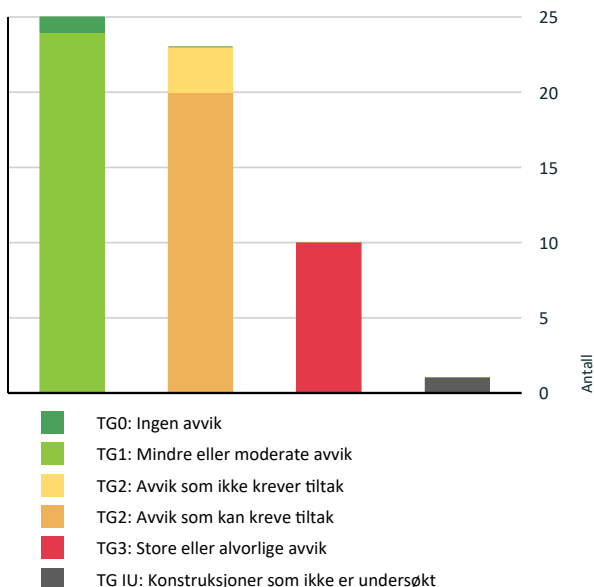
Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom, disse defineres som S-rom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det søkes om bruksendring til kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. I tilsvar fra kommunen i 2009 opplyses det at ferdigattest ikke kunne utstedes.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

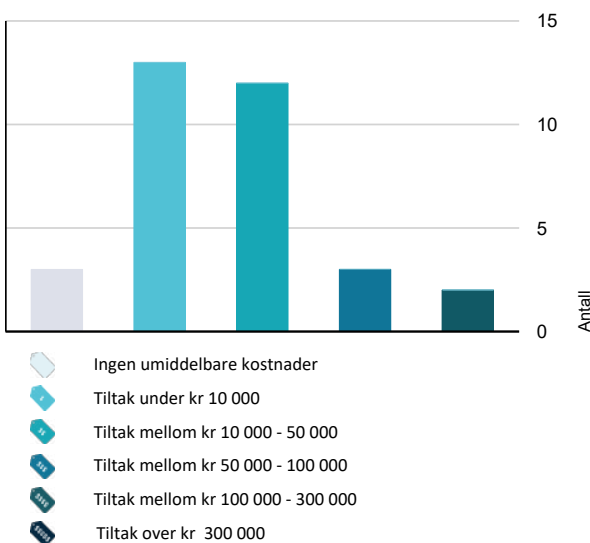
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Støttemurer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Standard
God / mindre god standard.

Vedlikehold
Dårlig vedlikeholdt bolig.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet/ HMS-krav. Takvinkel ca 30 grader.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931. Mangler deler av nedløp fra takrenner flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadete konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader på søyler og panelbord ved inngangspartiet til hoveddel. Råteskader på vindskier/ vannbord. Panel trenger å males.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Soilrør er avsluttet inne på kald loft. Varmluft inne på kald loft har ført til store høy luftfuktighet og stor muggdannelser i undertaket. Ventilrør fra takventiler avsluttet på kald loft. Ikke ført over tak. Registrert avføring fra mus i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør fra byggeår. Takvindu.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en antatt gjestående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at straktiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det er registrert råteskader på vannbord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dørene har behov for oppgradering eventuelt utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre stk overbygget terrasser/uteplass. Markterrasse 40 m2.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Utvendige trapper

Trapper utført trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Tykkelse på trinn er for liten, og svikter litt. Defekte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre feil/mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Støttemurer

Støttemurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støttemur ved garasje og mur rundt tomtgrensen har store skjevheter og sprekker. Skjev søyle ved innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre feil/mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Eikeparkett.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekker/ ujevn parkett i 2.etasje.. Løse fliser i vindfang i u.etg. Det gjenstår diverse belistning/ finisharbeider. For øvrig en del bruksslitasje. "Klapping" på laminatgulv på stue/ kjøkken i utleiedel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre feil/mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Overflater - 2

Gulv: Eikeparkett. Vegger: Malte flater. Fliser. Himling: Malte himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

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

Ujevnt skjevt parkettgulv i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ved utleie av deler av boligen er det krav om å fremlegge radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern, og koster mindre enn kr 1.000 <https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern>.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn. Ikke funksjonstestet ildsted/pipe.

TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Hvit profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Bruksslitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Laminat skapinnredning.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er under boblebadekar og var ikke tilgjengelig, og ikke mulig å måle fall mot.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler fliser ved døråpning til vaskerom og ved dør til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Ikke tilfredsstillende avslutning på membran mellom bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Boblebadekar. Vegghengt klosett. Formstøpt servant med treskap,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist andre avvik:

Slitt skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ventilasjonsrør til vifter i tak i 2.etasje må føres over yttertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggengt klosett. Formstøpt servant med treskap,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser. Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Dusjvegger/hjørne med nedsenk og innsvingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Nisjer i vegg. Formstøpt servant med laminat underskap og skuffer. Speilskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrolløk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit profilert innredning/fronter. Marmor benkeplate. Fliser over benk. Nedfelt kum. Ett-grep kran. Integrert oppvaskmaskin, keramisk topp og ovn. Frittstående kjøl/frys. Ventilator med glassplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Underetasje: Hvit laminert innredning med høyglans fronter. Marmor benkeplate. Fliser over benk. Nedfelt kum. Ett-grep kran. Integrert oppvaskmaskin, keramisk topp og ovn. Frittstående kjøl/frys.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Knust platetopp. Det mangler ventilator.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rør- i rør opplegg for vann.

1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalter/ ventiler i vinduer og vegger. Mekanisk avtrekk på bad.

1 TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstankene i krypkjeller er på ca. 200 liter og ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereider er snart 20 år gammel. Mer enn 50% av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 Andre installasjoner

Pumpe på avløp fra kum til off. nett. Styreenhet plassert i krypkjeller. Det anbefales å montere alarm på pumpe med varsling til telefon i tilfelle den stopper.

1 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.

Automatsikringer med vippebrytere. Varmekabler. Elektrisk oppvarming.

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.

0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av av el.takstmann / aut. installatør siden det ikke foreligger samsvarserklæring på el. arbeider.

Generell kommentar

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Kostnadsestimatet gjelder kostnaden det er å få gjort en tilstandsrapport av en aut. installatør eller el. takstmann. Deler av kjøkkengulvet i 1.etasje har ikke varmekabler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Røykvarslere. 6 kg pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at det ikke er lagt dreneringsrør rund grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur ved garasje og murer rundt tomtegrensen har store skjevheter og sprekker. Skjev søyle ved innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng rundt huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast, og er fra 2006. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av antatt plast (PEL) og er fra 2006. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Pumpe på avløp fra kum til off. nett. Styreenhet plassert i krypkjeller.

1 TG 2 Andre tomteforhold

Avrenning for vann på gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke tilfredsstillende avrenning på gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

Dårlig standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

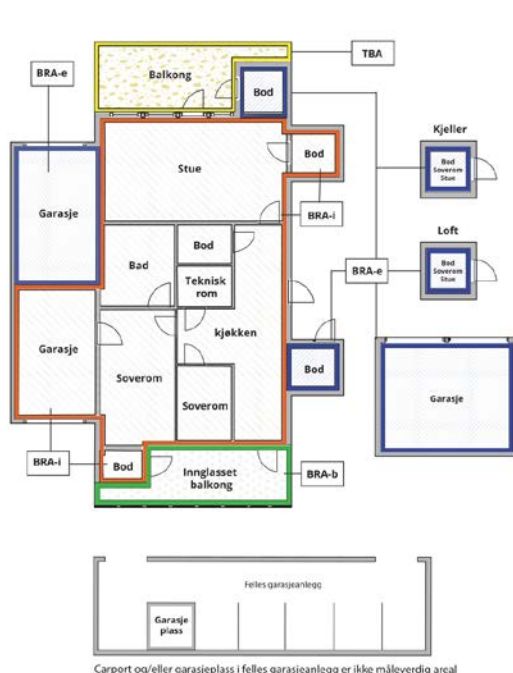
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	87			87	21
1. Etasje	100			100	61
Underetasje	53			53	21
SUM	240				103
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	TV-stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Arbeidsrom		
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue /spisestue, Soverom, Bod		
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Det ble foretatt tilfeldige stikkprøvekontroll av høyder. Takhøyde i allrom 2.etg: 2,53 m. Takhøyde stue 1.etg: 2,56 m. Takhøyde kjøkken U.etg: 2,50 m. Uteplass underetasje: 21 m2. Terrasse 1.etasje: 21 m2. Terrasse 2.etasje: 21 m2. Terrasseplattning 1.etasje: 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse. Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom, disse defineres som S-rom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det søkes om bruksendring til kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. I tilsvar fra kommunen i 2009 opplyses det at ferdigattest ikke kunne utstedes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46			46	
SUM	46				
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Total høyde +2,64 m. Høyde underkant åpning +2,40 m. 3 stk parkeringsplasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

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	237	3
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Sukru Karapinar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	226		0	1759.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rikard Nordraaks vei 34

Hjemmelshaver

Karapinar Sukru

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert villastrøk på Fjellhamar. Gode adkomst- og parkeringsforhold. Parkering på egen stor tomt- og i garasje med plass til tre biler. Solrik tomt, med sol fra morgen til kveld. Nederst på eiendommen har eiendommen grense mot Fjellhamarelva. Skoler, off. kommunikasjoner, butikker og sentra i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Flat dels skrånende tomt. Bruksplen. Belegningsstein. Terrasse. Beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Spesielle forhold: Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for verdivurderingen. Innredet underetasje med egen inngang er ikke godkjent som egen boenhet, og er heller ikke godkjent for beboelse. Rommene er i vedlagte byggetegninger fra 2006, opprinnelig godkjent som 2 stk. store hobbyrom og vaskerom. Rommene benevnes ut ifra dagens bruk som stue, kjøkken og 2 soverom. Skal dette bli godkjent, må det søkes om bruksendring til kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. I tilsvar fra kommunen i 2009 opplyses det at ferdigattest ikke kunne utstedes. Eier har fått utarbeidet tegninger, og hadde planlagt å oppføre et bygg på ca 250 BRA på tomten. Se forøvrig egne tegninger. I brev fra Lørenskog kommune datert 23.04- 2009, gjenstår det tre punkter før det kan gis ferdigattest. 1. Tilbakeføring av areal langs Fjellhamarelva. 2. Utvendige kummer må tilpasses terreng og sikres mot fallulykker. 3. Kloakkpumpestasjon på eiendommen må sikres mot elektriske eller mekaniske havarier. Det mangler søknad om bruksendring av underetasje til beboelse. Se for øvrig øvrige eiers egenerklæring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Finnes ikke		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Leiekontrakt			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	
2	23.03.2025	

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/MF4980>

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

Andre bilder



Nivellering av gulv, og kontroll av eventuelle skjevheter.



Fasadebilde.



Råteskade på vannbrett.



Råteskade på panelbord.



Råteskade på stolpe på inngangspartiet.



Kontroll av fall mot sluk på badegulv.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen.



Fasadebilde.



Manglende vedlikehold på vindu.



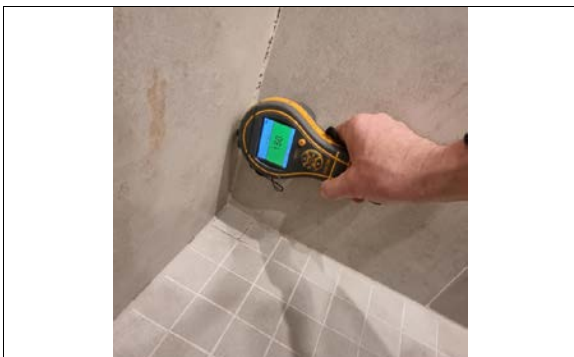
Slitt og underdimensjonerte trappetrinn. Mangler rekkverk.



Skjev mur ved innkjøring.



Garasje er i dårlig tilstand. Lekkasje i tak og vegg.



Kontrollsjøk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontrollsjøk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontroll av fall på badegulv.



Kontroll av røropplegg i kjøkkenbenk.



Sprekk/ skadet forstøtningsmur.



Skader på trappetrinn utvendig trapp.



Kontroll av sluk.



Kontrolløk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontrolløk med fuktmåler i dusjsonen.



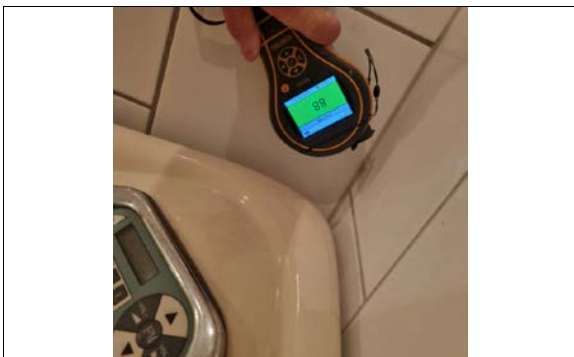
Nivellering av gulv, og kontroll av eventuelle skjevheter.



Nivellering av gulv, og kontroll av eventuelle skjevheter.



Kontrolløk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontrollsjøk med fuktmåler i dusjsone.



Mangler ventilator på kjøkken til utleiedel.



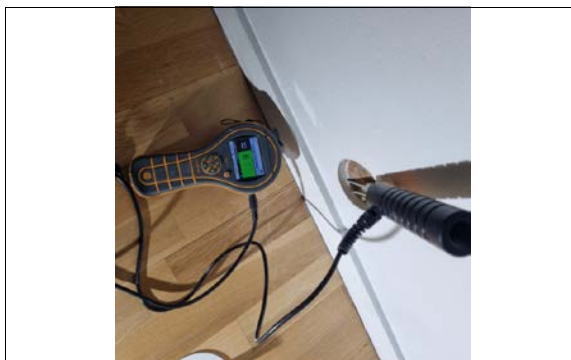
Kontrollsjøk med fuktmåler i dusjsone.



Kontroll av røropplegg i kjøkkenbenk.



Defekt platetopp.



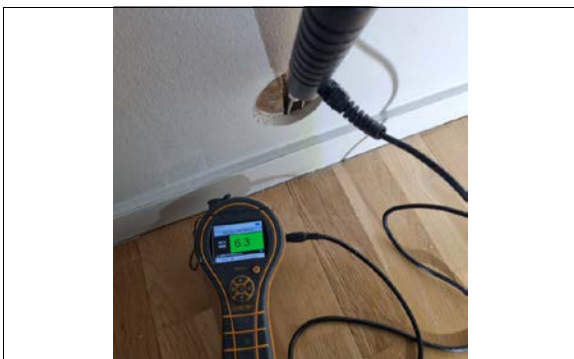
Hullboring og kontroll av hulrom i vegg mot våtsone.



Kontroll av fall mot sluk på badegulv.



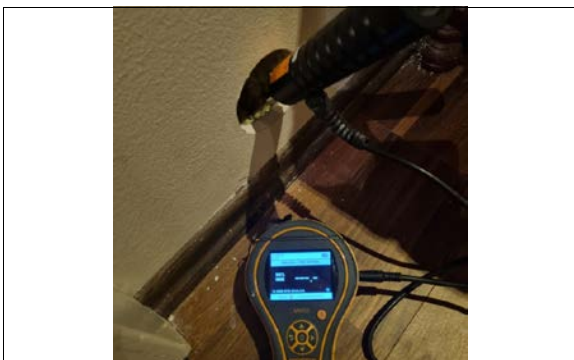
Kontroll av fall mot sluk på badegulv.



Hullboring og kontroll av hulrom i vegg mot våtsone.



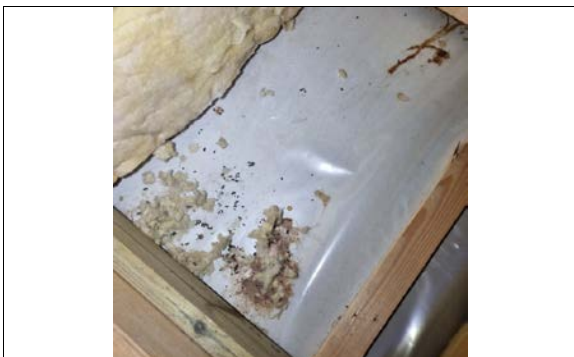
Kontroll av fall mot sluk på badegulv.



Hullboring og kontroll av hulrom i vegg mot våtsone.



Avtrekk fra ventil på kald loft er ikke ført over tak.



Registrert avføring etter mus under isolasjon på kald loft.



Avtrekk fra ventil på kald loft er ikke ført over tak.



VVB i krypkjeller.



Kontroll av fall mot sluk på badegulv.



Ujevn parkett på gulv i 2.etasje.



Registrert avføring etter mus under isolasjon på kald loft.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.



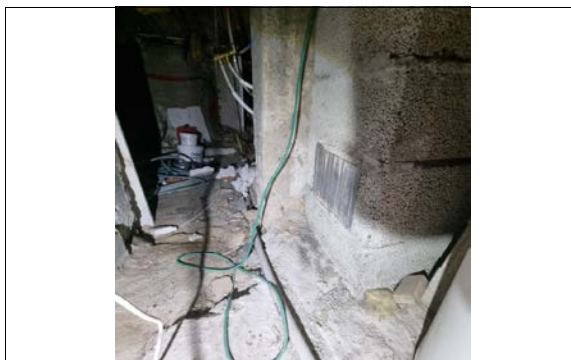
Bad 2.etasje. Ikke tilfredsstillende membranløsning i gulv.



Målt RF og temp i krypkjeller. OK:



Kontroll med fuktmåler i bjelkelag krypkjeller. OK fuktmålinger.



Kontroll av krypkjeller.



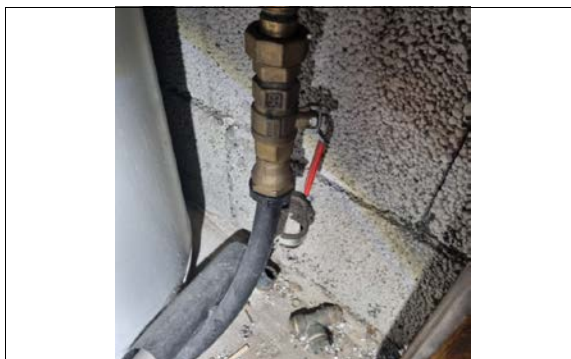
Soilrør er avsluttet inne på kald loft. Varmluft inne på kald loft har ført til store høy luftfuktighet og stor muggdannelser i undertaket.



Høy luftfuktighet og stor muggdannelser i undertaket.



Høy luftfuktighet i bjelker samt stor muggdannelser i undertaket.



Hovedstoppekran i krypkjeller.



Sikringsskap.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250038	

Selger 1 navn
Sukru Karapinar

Gateadresse	
Rikard Nordraaks vei 34	

Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1472

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1006250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i første og andre etasje i 2006. Totalrenovering av bad underetasje i 2013.

Arbeid utført av

Colosseum Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidligere observert indikasjon til fuktskader i underetasjen. Dette har blitt undersøkt og det viste seg at dette skyldtes dårlig sirkulasjon/kondens i lufta. Dette har nå blitt utbedret og ikke sett noe av til siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert enkelttilfeller av mus på kaldloftet og krypkjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektriske anlegget ble oppgradert totalt i 2006 av JJ Elektro.

Arbeid utført av

JJ Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Generell vedlikehold over flere år.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassebord ble fornyet for ca. 8 år siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybeldel i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 2006.

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250038

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sukru Karapinar	cf6beb0369d365f1a852c98 8c9632e98f7a77642	04.03.2025 20:03:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250038

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



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Leif Larsen gl. og snekkerservice
Marstrandgaten 7

0566 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen

Direkte telefon: 67 93 42 58

Deres ref.:

Vår ref.: 05/6027 - 27/09/14893

Klassering: 107/226

Dato: 23.04.2009

Rikard Nordraaks vei 28 gnr 107 bnr 226 Enebolig - ferdigattest - foreløpig svar

En viser til Deres søknad om ferdigattest datert 03.012.2007, snr. 05/6127 – 15.

Før vi kan behandle Deres søknad om ferdigattest må følgende ordnes:

1. Arealet langs Fjellhamerelva må tilbakeføres til den stand som den hadde før utgravning. En viser til vårt brev datert 04.09.2009 om ” varsel om pålegg samt varsel om utstedelse av tvangsmulkt.”
2. Utvendige kummer må tilpasses terreng og sikres mot fallulykker.
3. Kloakkpumpestasjon på eiendommen Rikard Nordraaks vei 26 må sikres mot elektriske eller mekaniske havarier.

Med hilsen

for
Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

Magne Wold.

for
Magne Wold
fagsjef
Holmen

Kopi til:
Sukra Karapinar

Rikard Nordraaks vei 28 1472 FJELLHAMAR

Postadresse: Postboks 304
1471 Lørenskog
Besøksadresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Bankgiro: 1628 05 91045
Internett: www.lorenskog.kommune.no
E-post: utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no

Telefon: 67 93 42 50
Telefaks: 67 92 95 39



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Leif Larsen gl. og snekkerservice
Marstrandgaten 7

0566 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen

Direkte telefon: 67 92 95 42

Deres ref.:

Vår ref.: 05/6027 - 13/06/228815

Klassering: 107/226 RIKARD Dato: 04.10.2006
NORDRAAKS VEI 28

Rikard Nordraaks vei 28 gnr 107 bnr 226 Tilbygg / påbygg - midlertidig brukstillatelse - vedtak

Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer er mottatt her den 02.10.2006 med snr. 05/6027 - 10.

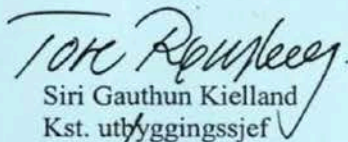
Vedtak:

Midlertidig brukstillatelse for tilbygg / påbygg meddeles herved.

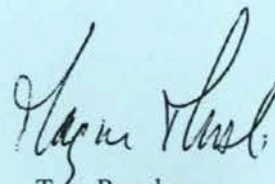
I følge kontrollerklæringene fra de ansvarlige kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen ett år fra dags dato.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen


Siri Gauthun Kielland
Kst. utbyggingssjef

Vedlegg


Tøre Rønsberg
fagsjef

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og
Redningsvesen

Sykehusveien 10

1474

NORDBYHAGEN

Sukra Karapinar

Skansen terrasse 24

1062

OSLO

Tekniske tjenester

Rådhuset

1470

LØRENSKOG

Bruksareal = 276m² Pipe = 1 stk.

Postadresse:

Rådhuset

1470 Lørenskog

Besøksadresse:

Rådhuset

1470 Lørenskog

Bankgiro:

1628 05 91045

Internett:

www.lorenskog.kommune.no

E-post:

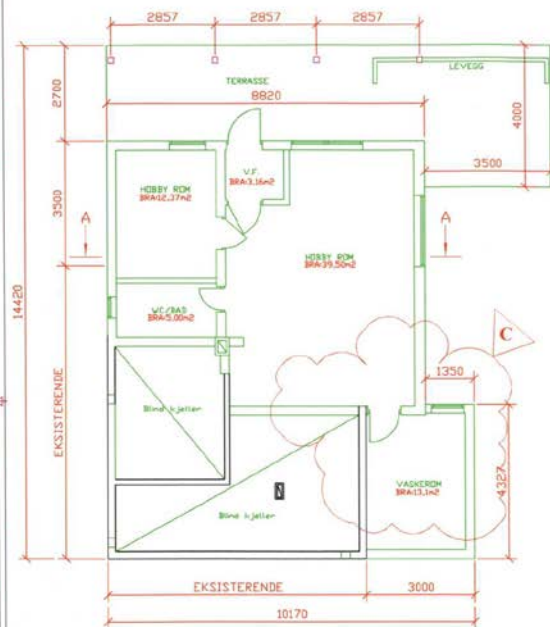
utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no

Telefon: 67 92 95 44

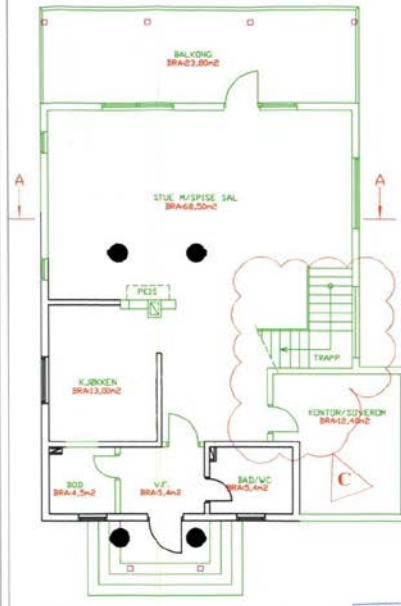
Telefaks: 67 92 95 39

PLAN

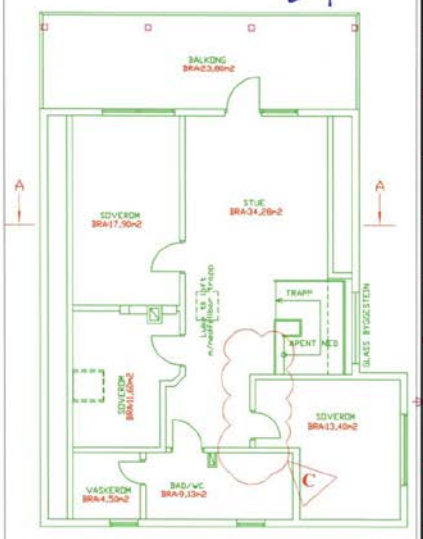
Rev.	Endring av	Rev.	Endring av
A	Endring av de eksisterende	P	1
B	Endring av de eksisterende	P	2
C	Endring av de eksisterende	P	3



1.ETG



2.ETG



LOPP/SKOG KONTROLL
Utviklingsprosjekt
07/00740 06/228579
3. 10. 2006
Arkivert P 107/526
Arkivert S
Arkivert
Arkivert

ENEBOLIG
FOR
SUKRU KARAPINAR
RIKARD NORDAAS Vei 28
1472 FJELLHAMAR

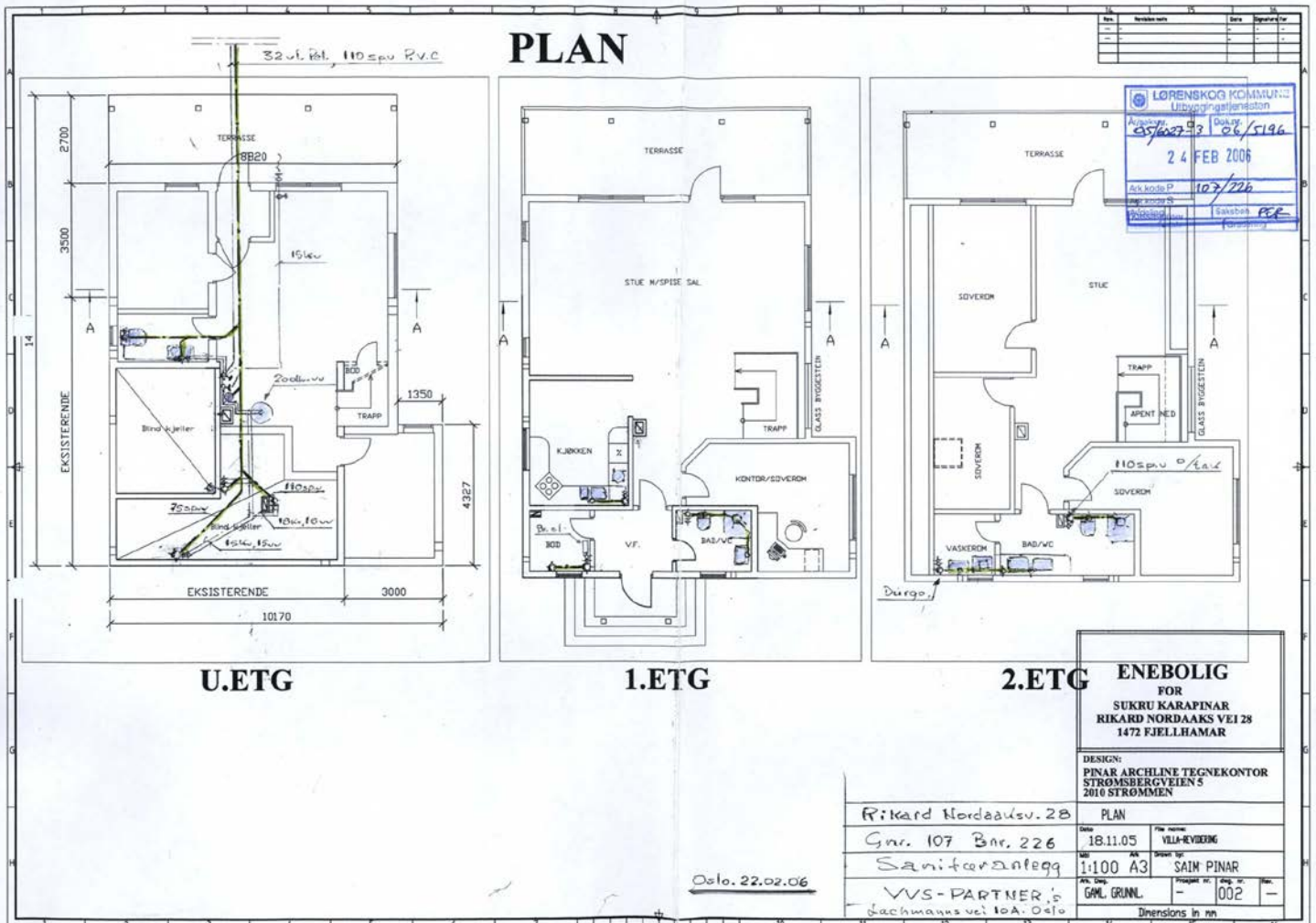
TEGNET AV:
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR
STRØMSBERGVEIEN 5
2010 STRØMMEN

PLAN

Dato: 18.11.05 Prosjekt: VILJA-RYDDING
Skala: 1:100 A3 SAIM PINAR
Arkivert: GML. GRUNN. - 002 C

Dimensions in mm

PLAN





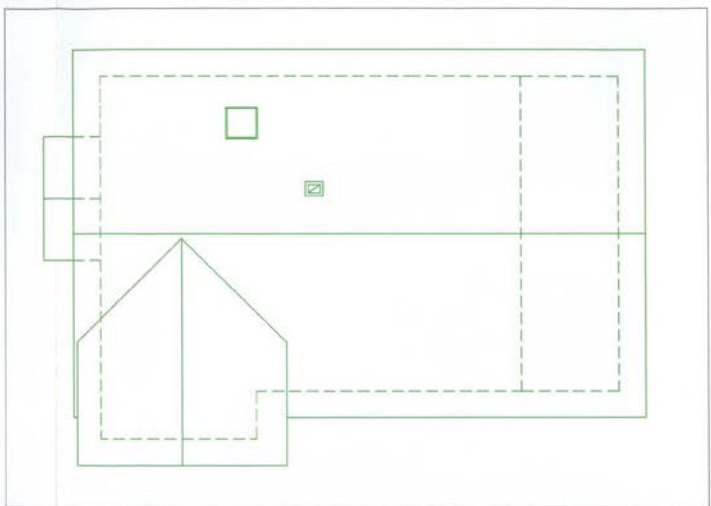
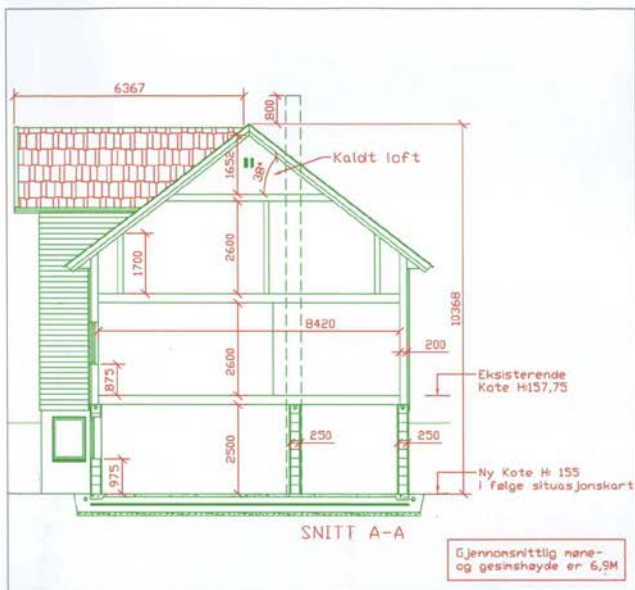
Oslo. 22.02.06

Rev	Revisjon	Dato	Revisjon
A	Revisjon 1	18.11.05	P
B	Revisjon 2	24.02.06	P

E-3

SNITT

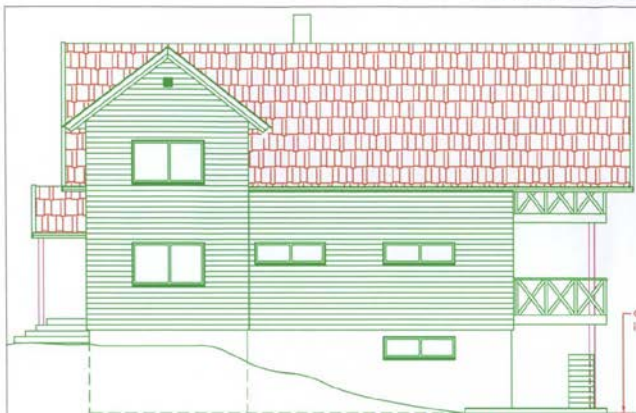
TAK-PLAN



ENEBOLIG	
FOR	
SUKRU KARAPINAR	
RIKARD NORDAAS VEI 28	
1472 FJELLHAMAR	
TEGNET AV:	
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR	
STRØMSBERGVEIEN 5	
2018 STRØMMEN	
SNITT OG TAK PLAN	
Dato	18.11.05
Rev	VILLA-REVISJON
Skala	1:100 A3
Prosjekt nr.	SAIN PINAR
Ark. type	GML. GRUNN.
Prosjekt nr.	003
Rev	B
Dimensions in mm	

LØRENSKOG KOMMUNE	
Utbyggingsseksjonen	
Ausgitt	24.02.06
Dato	24.02.06
Ark. kode P	107/226
Ark. kode S	
Prosjekt	Bakstein
Rev	PER

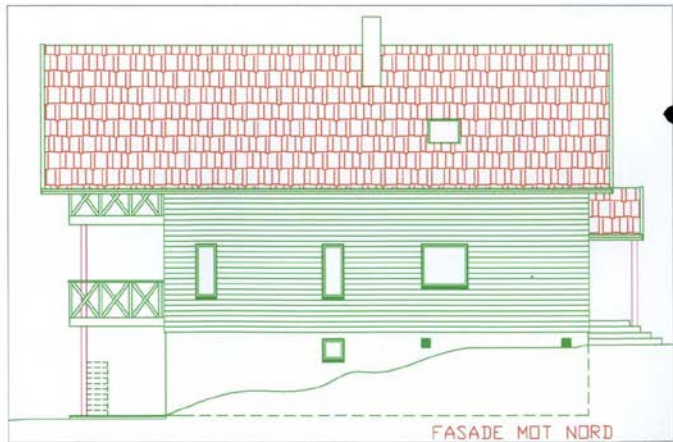
FASADER



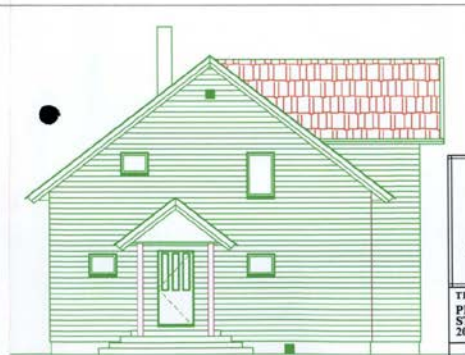
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Rev.	Revisjon	Dato	Signert av
A	Endring i dekket	2006	P
B	Endring i dekket	2006	P

E-1

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsenheten

Ansoff: 05/6027-3 Dato: 26/5/96

24 FEB 2006

Ansoff P: 107/326

Ansoff S: 107/326

Prosjekt: 107/326

Signert av: PER

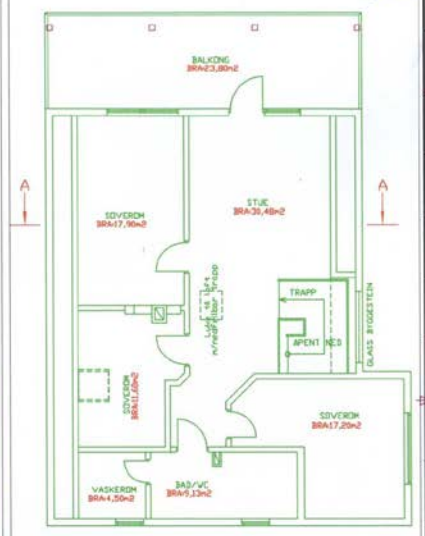
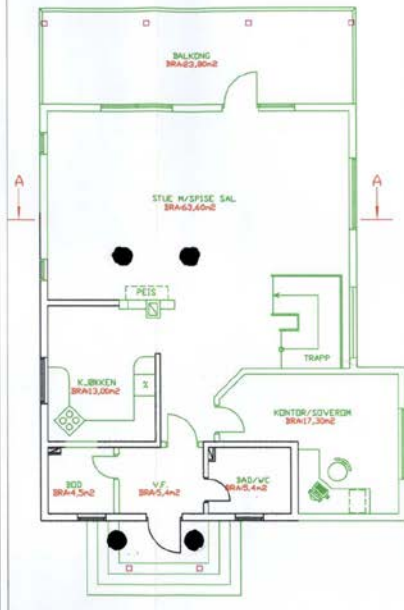
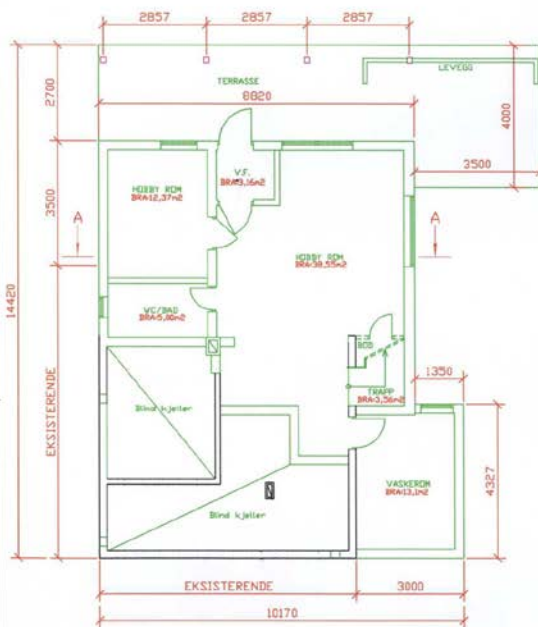
ENEBOLIG

FOR
SUKRU KARAPINAR
RIKARD NORDAAS VEI 28
1472 FJELLHAMAR

TEGNET AV:
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR
STRØMSBERGVEIEN 5
2010 STRØMMEN

FASADER			
Dato:	18.11.05	Rev.:	VILLREVIDING
Skala:	1:100 A3	Prosjekt nr.:	SAM PINAR
Ansoff:	GML/GRUNN	Prosjekt nr.:	001
Dimensions in mm			

PLAN



ENEBOILIG

FOR
SUKRU KARAPINAR
RIKARD NORDAAS Vei 28
1472 FJELLHAMAR

TEGNET AV:
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR
STRØMSBERGVEIEN 5
2010 STRØMMEN

PLAN

Dato: 18.11.05

Arkiv: VILJEVEIDING

Skala: 1:100

Arkiv: A3

Arkiv: SAIM PINAR

Arkiv: GML. GRUNN.

Arkiv: 002

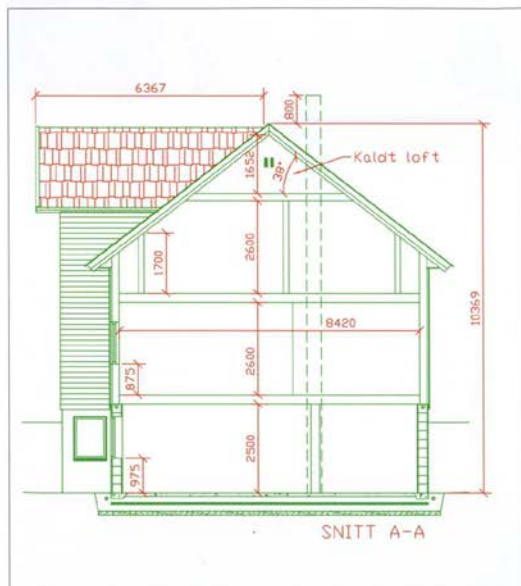
Arkiv: B

Dimensions in mm

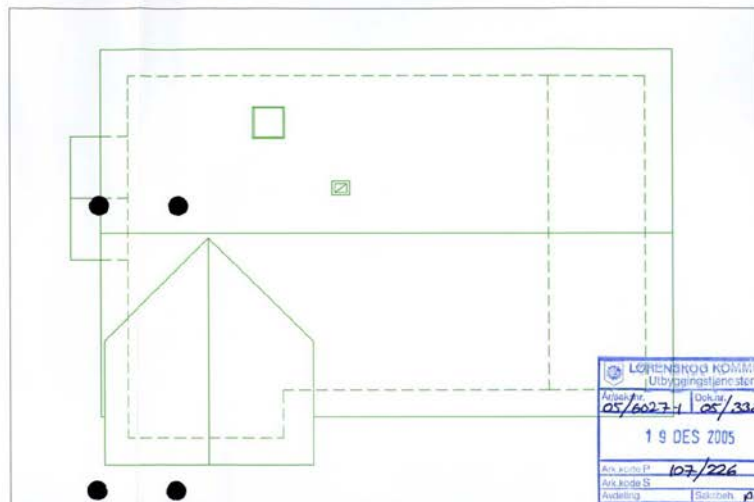


Rev.	Revisjon	Dato	Revisjon
A	Endre ferdig på alle detaljer	2005	P
-	-	-	-

SNITT



TAK-PLAN

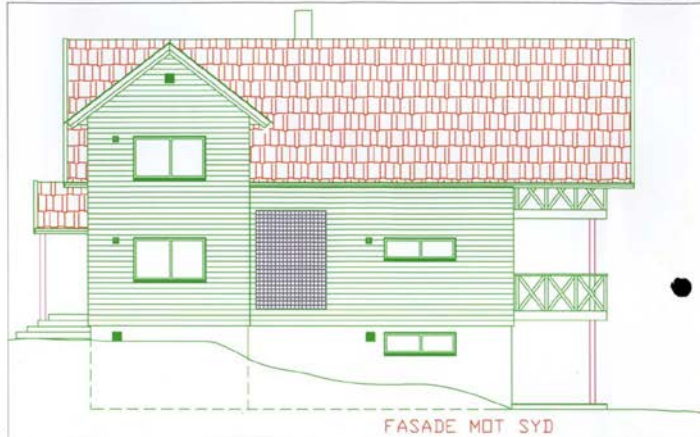


LØVENBROG KOMMUNE	
Utbyggingsplan	
Prosjekt nr.	05/6027-1
Dokument	05/33830
19 DES 2005	
Ark. kode P	107/226
Ark. kode S	
Ausl. kode	PER
Ansvarlig	
Godkjent	

ENEBOLIG	
FOR	
SUKRU KARAPINAR	
RIKARD NORDAAS Vei 28	
1472 FJELLHAMAR	
TEGNET AV:	
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR	
STROMSBERGVEN 5	
2010 STRØMMEN	
SNITT OG TAK PLAN	
Dato	18.11.05
Prosjekt	VILLA-REVIKING
Ark. kode	A3
Ark. kode	S
Ark. kode	PER
Ark. kode	003
Ark. kode	A
Dimensions in mm	

E-3

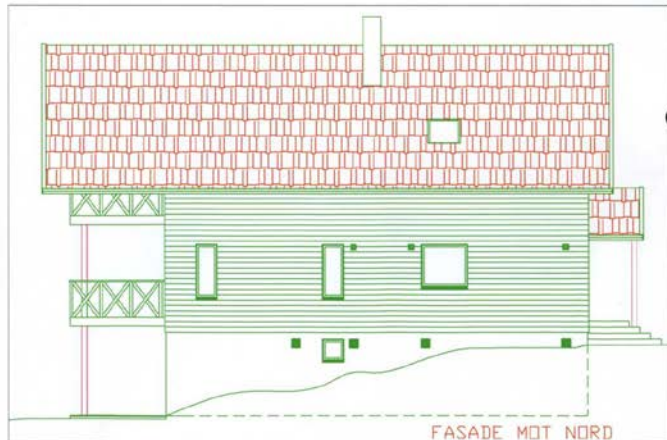
FASADER



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Rev.	Revisjon	Revisjon	Revisjon	Revisjon
1	1	1	1	1

E-1

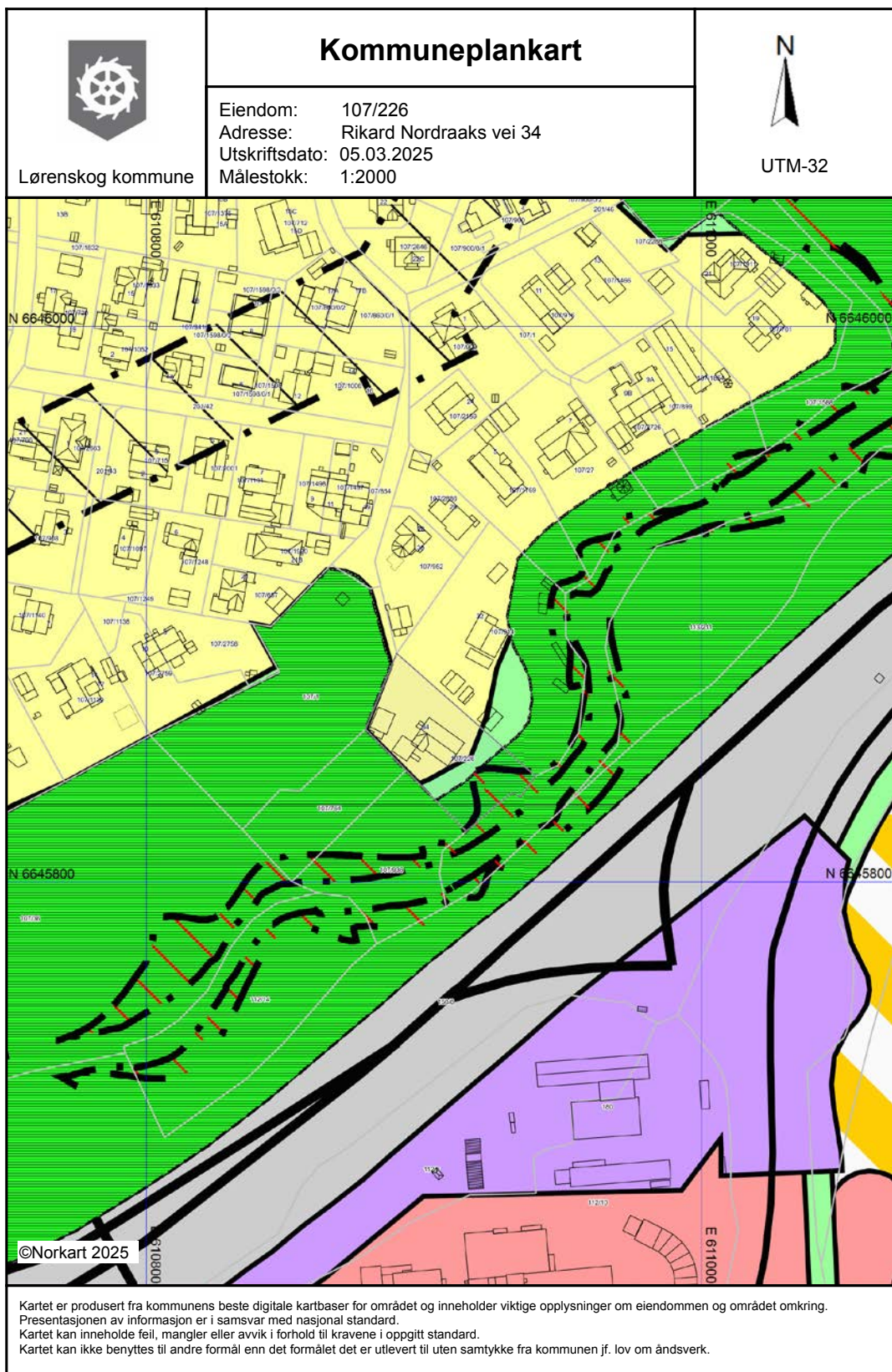
LØRÉNSEN & RØNNES	
LØRÉNSEN & RØNNES	
Prosjekt	05/6027-1 05/3383
Dato	19 DES 2005
Ark. skisse P	107/226
Ark. skisse S	
Ark. skisse	for
Ark. skisse	for

ENEBOLIG	
FOR	
SUKRU KARAPINAR	
RIKARD NORDAAS VEI 28	
1472 FJELLHAMAR	
TEGNET AV:	
PINAR ARCHLINE TEGNEKONTOR	
STRØMSBERGVEIEN 5	
2010 STRØMMEN	
FASADER	
Dato	18.11.05
Rev.	VILLA-REVISJON
Skala	1:100 A3
Ark. skisse	SAIM PINAR
GML: GRUNN.	001 A
Dimensjoner i mm	

Navn	Revisten netts	Dato	Signatur for
A	Revisor/Unders og alle påsegeren	8/10	P H



ENEBOLIG FOR SUKRU KARAPINAR RIKARD NORDAAS Vei 28 1472 FJELLHAMAR			
TEGETNET AV: PINAR ARKLINE TEKNEKONTOR STROMSBERGVEIEN 5 2100 STROMMEN			
PLAN			
Date: 18.11.05		File name: VILIA-RENDING	
Mill: A15		Drawn by: SAIM PINAR	
1:100 A3		Projected or: drg or:	
GAML. GRUNN.		002	
Dimensions in mm		A	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Bensinstasjon
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Restriksjonsområde rundt flyplass

Reguleringsplan PBL 2008

-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål

Nabolagsprofil

Rikard Nordraaks vei 34 - Nabolaget Fjellhamar/Blåkollen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellsrud skole Linje 315	8 min 0.6 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	14 min 1 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	13 min 0.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lørenskog VGS - Akershus fylkesko...	12 min
Circle K Fjellhamar W	18 min

«Bynært men rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

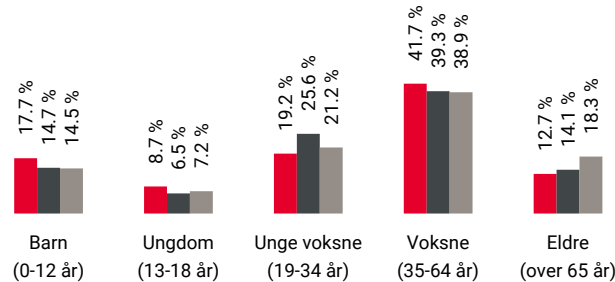
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellhamar/Blåkollen	1 812	700
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellhamarveien barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km
Fjellhamar Gård barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.6 km
Fjellsrud barnehage (0-5 år) 121 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Fjellhamar	10 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	14 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport



Fjellhamardammen - sandvolleybane 7 min
Sandvolleyball 0.5 km



Fjellhamar skole idrettsbygg 9 min
Flerbrukshall, svømmehall 0.7 km

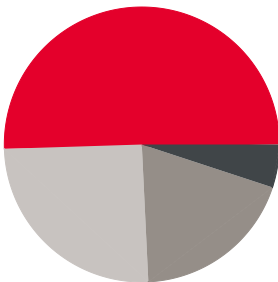


Just Padel Fjellhamar 8 min



CrossFit Lillestrøm 11 min

Boligmasse



50% enebolig
5% rekkehus
19% blokk
25% annet

«Herlige mennesker i hele bygda, trygt og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Strømmen Storsenter

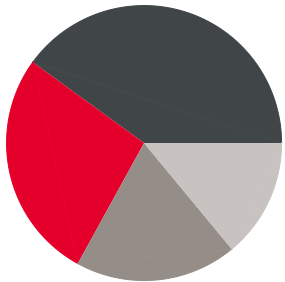
7 min



Apotek 1 Fjellhamar

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



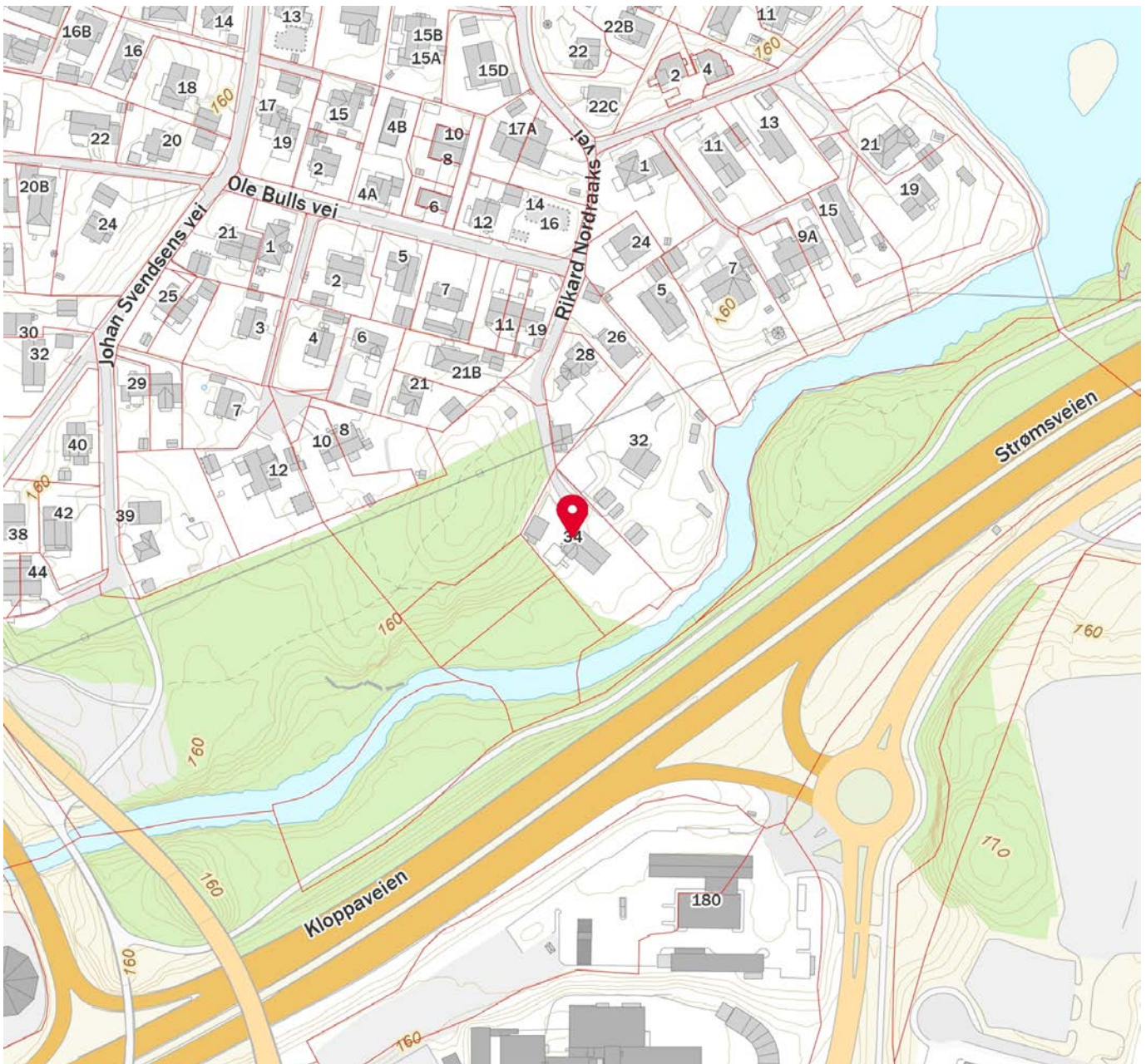
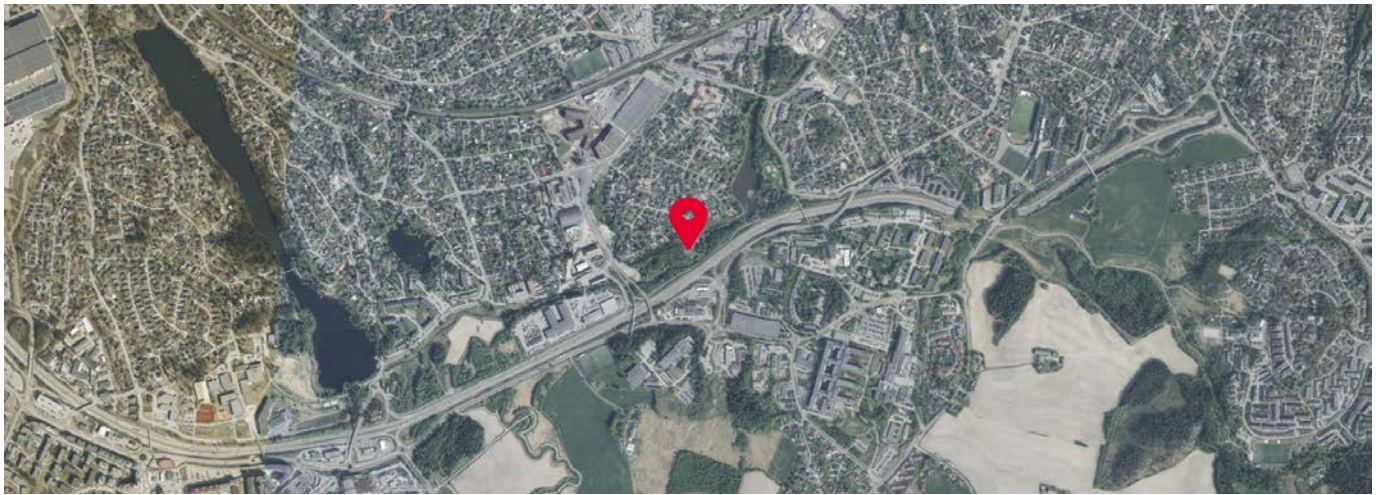
0%

47%

Fjellhamar/Blåkollen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rikard Nordraaks vei 34
1472 FJELLHAMAR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre